

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA DETERMINAZIONE DI
CONTRIBUTI E SANZIONI
IN AMBITO URBANISTICO-EDILIZIO**



Novembre 2022

INDICE

PREMESSA.....	6
PARTE PRIMA – CONTRIBUTI.....	8
Sezione Prima – Contributo di costruzione	8
Art. 1 – Ambito di applicazione.....	8
Art. 2 – Determinazione del contributo.....	8
Art. 3 – Debenza degli oneri di urbanizzazione.....	9
Art. 4 – Casi di gratuità e casi particolari.....	9
Art. 5 – Trasformazioni non determinanti superficie utile (SU).....	10
Art. 6 – Edifici unifamiliari.....	10
Art. 7 – Mutamento della destinazione agricola.....	11
Art. 8 – Interventi di sistemazione ambientale.....	11
Art. 9 – Interventi a destinazione agricola eseguiti da soggetti non IAP.....	12
Art. 10 – Pagamenti e rateizzazioni.....	12
Sezione Seconda – Contributo straordinario.....	14
Art. 11 – Ambito di applicazione.....	14
Art. 12 – Criteri di calcolo.....	14
Art. 13 – Determinazione del valore di mercato (Vm).....	15
Art. 14 – Determinazione del costo di trasformazione (Kt).....	15
Art. 15 – Modalità di versamento	15
Sezione Terza – Monetizzazione delle dotazioni aggiuntive di parcheggio.....	16
Art. 16 – Ambito di applicazione.....	16
Art. 17 – Dotazione di parcheggi privati (sosta stanziale aggiuntiva).....	16
Art. 18 – Particolari prescrizioni per le attività commerciali (sosta di relazione).....	17
Art. 19 – Definizione dei valori di monetizzazione	17
Art. 20 – Corresponsione della monetizzazione	17
Art. 21 – Verifica ed accertamento delle condizioni per la monetizzazione.....	17
Art. 22 – Sanzioni	18
Art. 23 – Procedimenti in sanatoria	18
PARTE SECONDA - SANZIONI.....	19
Sezione Prima – Sanzioni paesaggistiche.....	19
Art. 24 - Ambito di applicazione.....	19
Art. 25 – Quadro normativo di riferimento.....	19
Art. 26 – Ripristino o compatibilità paesaggistica.....	19

Art. 27 – Iter procedurale per accertamento di compatibilità paesaggistica.....	20
Art. 28 – Determinazione della sanzione pecuniaria	20
Art. 29 – Modalità di pagamento della sanzione.....	20
Art. 30 – Casi di esclusione dal pagamento della sanzione.....	20
Sezione Seconda – Sanzioni urbanistico-edilizie per legge.....	22
Art. 31 - Ambito di applicazione.....	22
Art. 32 – Mancata comunicazione dell'inizio lavori (CIL) o mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori (CILA) - Attività di edilizia libera (Art. 136 LR 65/2014).....	22
Art. 33 – Mancata previsione delle misure preventive e protettive per lavori in copertura (Art. 141 co. 14 LR 65/2014).....	22
Art. 34 – Fine lavori/agibilità (Art. 149 LR 65/2014).....	22
Art. 35 – Sanzione amministrativa pecuniaria conseguente all'inottemperanza all'ingiunzione a demolire (Art. 196 LR 65/2014).....	23
Art. 36 – Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014)	23
Art. 37 – Interventi eseguiti in assenza di SCIA o difformità da essa (Art. 200 LR 65/2014)	25
Art. 38 – Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (Art. 201 LR 65/2014)	26
Art. 39 – Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (Art. 203 LR 65/2014).....	26
Art. 40 – Annullamento del Permesso di Costruire (Art. 204 LR 65/2014)	26
Art. 41 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire (Art. 206 LR 65/2014)	26
Art. 42 – Interventi edilizi su immobili con destinazione residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985 (art. 206 bis LR 65/2014).....	27
Art. 43 – Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014)	28
Art. 44 – Mancata realizzazione delle misure preventive e protettive nelle coperture (art. 215 LR 65/2014).....	29
Art. 45 – Edilizia sostenibile - Mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali (Art. 220 LR 65/2014).....	29
Sezione Terza – Sanzioni per violazione a norme regolamentari.....	30
Art. 46 - Ambito di applicazione.....	30
Art. 47 – Sanzioni per la violazione delle norme del Regolamento Edilizio.....	30
Art. 48 – Sanzioni relative all'esecuzione dei lavori	30
PARTE TERZA – DISPOSIZIONI FINALI.....	31
Art. 49 – Adeguamento annuale del contributo di costruzione.....	31
Art. 50 – Disposizioni transitorie.....	31
Art. 51 – Disposizioni di rinvio	31
ALLEGATO A.....	32

<u>ALLEGATO A BIS.....</u>	<u>34</u>
<u>ALLEGATO B.....</u>	<u>35</u>
<u>ALLEGATO B BIS</u>	<u>36</u>
<u>ALLEGATO C.....</u>	<u>37</u>
<u>ALLEGATO D.....</u>	<u>38</u>
<u>ALLEGATO E.....</u>	<u>39</u>
<u>ALLEGATO F.....</u>	<u>43</u>

PREMESSA

Il presente Regolamento, per le relative finalità di semplificazione e uniformità, si articola in tre parti: contributi, sanzioni e disposizioni finali. Ogni parte è poi suddivisa in sezioni, così articolate:

1. PARTE PRIMA – Contributi:

1. Sezione prima – Contributo di costruzione

Descrive i contributi da versare al Comune in fase di presentazione di titoli abilitativi per interventi edilizi e/o mutamento di destinazione d'uso. Fermo restando quanto stabilito dal DPR 380/2001 e dalla LR 65/2014, il presente regolamento stabilisce le modalità di applicazione del contributo in base all'intervento effettuato e definisce i casi particolari non trattati dalla legislazione vigente.

2. Sezione seconda – Contributo straordinario

Il contributo straordinario si configura come ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree di immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche o in deroga. È stato introdotto all'art. 16 comma 4 del DPR 380/2001 con la Legge 164/2014.

3. Sezione Terza – Monetizzazione delle dotazioni aggiuntive di parcheggi

Descrive le prescrizioni per i parcheggi riservati alla sosta stanziale e di relazione, definisce i valori della corresponsione, nonché le modalità di verifica e il regime sanzionatorio. Trattandosi di un istituto straordinario, si è reso necessario regolamentare la sua applicazione.

2. PARTE SECONDA – Sanzioni:

1. Sezione prima – Sanzioni paesaggistiche

Descrive l'oggetto e il quadro normativo di riferimento, l'iter procedurale, la determinazione della sanzione pecuniaria e le modalità di pagamento. Si è reso necessario un regolamento al fine di determinare una sanzione pecuniaria equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito il più possibile certa ed equa sulla base dell'abuso effettivamente commesso.

2. Sezione seconda – Sanzioni urbanistico-edilizie per legge

Definisce i criteri di applicazione delle sanzioni previste dal Titolo VII della LR 65/2014 e ss.mm.ii. per le quali i Comuni hanno potere decisionale entro i limiti minimi e massimi stabiliti dalla normativa vigente. La necessità di determinare sanzioni in riferimento agli interventi edilizi abusivi ha portato alla decisione di elaborare un apposito regolamento che, partendo dall'esame delle disposizioni normative in materia, sottraesse quanto più possibile tali determinazioni all'aleatorietà, episodicità ed arbitrarietà, per riferirle ad un criterio riproducibile, capace di determinare sanzioni effettivamente commisurate all'entità delle opere abusivamente realizzate.

3. Sezione terza – Sanzioni urbanistico-edilizie per violazione a norme regolamentari

Definisce le disposizioni per le sanzioni previste riguardo alle violazioni delle norme comunali di rango regolamentare, con le relative sanzioni amministrative pecuniarie.

3. PARTE TERZA - Disposizioni finali.

RIFERIMENTI NORMATIVI:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;
- la L.R. n. 65/2014 “Norme per il governo del territorio” in particolare il Titolo VII “Contributi e sanzioni. Unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi”;
- la L.R. n. 50/2017 “Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento ai decreti legislativi 126/2016, 127/2016 e 222/2016. Modifiche alle leggi regionali 65/2014, 39/2005 e 68/2011”;
- il Regolamento attuativo n. 39R del 24/07/2018 “Definizioni tecniche di riferimento per interventi urbanistico-edilizi”;
- l'articolo 167 del DLgs 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” in combinato disposto con la Circolare n.33 emessa dal Segretario Generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 29.06.2009;
- il D.P.R. n. 31/2017 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”;
- la L. 47/85, la L. 724/1994, la L. 326/2003 e la L.R. 41/2004 riguardo i condoni edilizi;
- l'art. 2 co. 46 della L. 662/1996 in combinato disposto con il D.M. 26/09/1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali relativamente alle sanzioni paesaggistiche dei condoni edilizi;
- l'art. 106 del D.Lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e l'art. 11 del D.M. n. 29/2009 che stabiliscono i requisiti degli intermediari finanziari, iscritti in un apposito albo, che prestano garanzie nei confronti di un ente pubblico, in relazione alla possibilità di rateizzare gli importi dovuti per il contributo di costruzione e le sanzioni;
- la L. 689/1981 e la LR 81/2000 “Disposizioni in materia di sanzioni amministrative”
- il Regolamento Edilizio del Comune di Siena approvato con delibera C.C. n. 176/2011 modificato con delibere C.C. n. 310 e 311 del 14/12/2016.

PARTE PRIMA – CONTRIBUTI

Sezione Prima – Contributo di costruzione

Art. 1 – Ambito di applicazione

Le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono sottoposte al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti di quanto disposto dalla vigente normativa.

Il contributo di costruzione (di seguito denominato "contributo") è determinato con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire o alla data di presentazione nel caso di SCIA o CILA.

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria rappresenta un contributo che chi costruisce deve corrispondere al comune per la partecipazione alle spese che il comune affronta per fornire servizi alla città. Il parametro di riferimento per il calcolo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è la superficie edificabile (SE – Regolamento 39/R/2018 art.10).

Il contributo sul costo di costruzione ha natura tributaria e si collega alla potenzialità economica derivante dallo sfruttamento edilizio del territorio. La legge collega il sorgere dell'obbligazione tributaria del costo di costruzione nell'entità dei lavori da realizzare come individuati nel progetto; la determinazione del contributo è attività di natura tecnica vincolata all'applicazione dei parametri dati dalle risultanze progettuali. Il parametro di riferimento per il calcolo della quota di contributo relativa al costo di costruzione è la superficie complessiva (SCom - Regolamento 39/R/2018 art.14).

Art. 2 – Determinazione del contributo

1 – determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

La Regione Toscana ha definito le tabelle parametriche per il calcolo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in concomitanza con l'emanazione della LR n.1/2005. Per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione viene fatto riferimento alle stesse applicando annualmente l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività (NIC) determinato dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Le tabelle A1 (insediamenti residenziali), A2 (insediamenti artigianali o industriali), A3 (interventi turistici, commerciali e direzionali), A4 (insediamenti commerciali all'ingrosso) e A5 definiscono l'incidenza dei costi medi regionali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La tabella B individua i parametri per classi di comuni .

La tabella C definisce i coefficienti in base al tipo di intervento: - restauro e ristrutturazione edilizia - sostituzione edilizia - ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione.

Sulla base delle tabelle parametriche regionali, ai sensi dell'art. 191 della LR 65/2014, il comune fissa l'incidenza degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non può determinare variazioni superiori al 90 per cento dei valori medi definiti dalla Regione.

Nell'Allegato A al presente Regolamento sono fissati i valori unitari, da moltiplicare per la Superficie Edificabile (SE), di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del Comune di Siena con un incremento rispetto ai valori regionali del 35% per gli insediamenti residenziali e del 30 % per tutte le altre destinazioni.

Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, di efficientamento energetico, di messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, ai sensi dell'art. 188 comma 3 bis della LR 65/2014 i valori di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono ridotti del 20% rispetto a quelli previsti dalle tabelle parametriche regionali (vedi Allegato A bis). I casi per cui è applicabile tale riduzione sono definiti al successivo art. 4.

2 – determinazione del contributo sul costo di costruzione

La Regione Toscana con la tabella D, definita insieme alle altre tabelle parametriche, nell'ambito dell'emanazione della LR n.1/2005, ha stabilito la quota di contributo afferente il costo di costruzione.

L'Allegato C al presente Regolamento riporta, per ogni destinazione urbanistica, le percentuali da applicare al costo di costruzione, così come stabilite dalla tabella D regionale, al fine di determinare il contributo dovuto sul costo di costruzione.

Il costo di costruzione viene determinato, applicando alla superficie complessiva (Scom) il valore unitario al metro quadrato fissato, per ogni destinazione urbanistica, nell'Allegato B al presente Regolamento.

È previsto il computo metrico estimativo al finito (comprensivo di impianti e finiture), per determinare il costo base di costruzione, nei soli casi previsti nell'Allegato B o non riconducibili a quelli già individuati.

Per tutti gli interventi per i quali il contributo sul costo di costruzione è basato su computo metrico estimativo, lo stesso, sottoscritto ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, deve essere redatto da tecnico abilitato in base al "prezzario lavori pubblici" della Regione Toscana, consultabile on-line al seguente link: <http://prezzariolpp.regione.toscana.it/>

Art. 3 – Debenza degli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in caso di realizzazione di nuova edificazione e/o in caso di incremento di carico urbanistico, come disposto all'art.184 della LR 65/2014.

Nel caso di passaggio tra una categoria funzionale principale ad un'altra (art. 99 LR 65/2014) entro 10 anni dalla determinazione della precedente destinazione, ad esclusione della destinazione di arrivo a residenza per la quale valgono le regole del successivo paragrafo, il contributo è dovuto in caso di differenza positiva tra i valori complessivi di primaria e secondaria (allegato A) della destinazione di arrivo rispetto a quella di partenza.

Nel caso di passaggio tra una categoria funzionale principale ad un'altra (art. 99 LR 65/2014), che avviene oltre i 10 anni dalla determinazione della precedente destinazione, e senza limiti temporali nel caso di arrivo a residenza, qualora si abbia incremento di carico urbanistico sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria della nuova destinazione per il tipo di intervento effettuato (Allegato A). L'incremento di carico urbanistico si determina quando occorre il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione, secondo quanto previsto dal vigente Piano Operativo.

Nel caso di frazionamento di una unità immobiliare in più unità immobiliari, al solo fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione, si esclude dal calcolo l'unità immobiliare con superficie edificata (SE) minore. Fanno eccezione i frazionamenti riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 136 co. 2 lett. a) e di restauro di cui all'art. 136 co. 2 lettera a bis) della LR 65/2014 per i quali gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solo in caso di aumento della superficie utile, come disposto dall'art.183 della LR 65/2014.

Art. 4 – Casi di gratuità e casi particolari

Ai sensi dell'art. 188 della LR 65/2014 il contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) non è dovuto nei seguenti casi:

- per le opere da realizzare nelle zone agricole, comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati previa la stipula di convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;
- per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in occasione di pubbliche calamità;
- per la realizzazione degli spazi di parcheggio e delle autorimesse pertinenziali all'interno del territorio urbanizzato, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della Legge n. 122/1989, all'articolo 41-sexies della legge n. 1150/1942 e agli artt. 18 e 19 del Piano Operativo, limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti per le esigenze dei disabili;

Analogamente il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi relativi ad immobili sede delle contrade o delle società di contrada, attuati per le finalità connesse con le attività istituzionali delle stesse, valutate di interesse generale per la Città di Siena al pari dei pubblici servizi.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione non è dovuta nei seguenti casi:

- per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, in misura non superiore al 20% della superficie utile preesistente, di edifici unifamiliari con le caratteristiche di cui al successivo art. 6;

- per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso, quando l'interessato si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione;
- per gli interventi comunque denominati finalizzati all'isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio.

Il contributo di costruzione, sia per la quota afferente gli oneri di urbanizzazione (vedi allegato A bis) che per la quota sul costo di costruzione (vedi allegato B bis), è dovuto in misura ridotta del 20% rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali, per i seguenti interventi:

- di rigenerazione urbana specificatamente previsti dal Piano Operativo ai sensi dell'art. 125 della LR 65/2014;
- di decarbonizzazione e di efficientamento energetico, considerando un miglioramento dell'edificio che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot), come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali;
- di messa in sicurezza sismica, facendo riferimento ai valori del coefficiente γ_e per il miglioramento sismico, contenuti all'art 8.4.2 del D.M. 17 gennaio 2018 e a quelli per l'adeguamento sismico, contenuti all'art 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018;
- di contenimento del consumo di suolo mediante recupero e riuso degli immobili non più utilizzati e con l'assenza di allacciamenti alle reti dei principali servizi energia elettrica, acqua, gas da almeno tre anni.

I requisiti per la riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 188 comma 3bis) della LR 65/2014 devono essere dimostrati, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche dalla ulteriore documentazione tecnica nonché da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che verifichi, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle prestazioni sopra indicate. A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento delle prestazioni dichiarate in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.

Sono assoggettati al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + contributo costo di costruzione), come restauro e/o ristrutturazione edilizia, i seguenti interventi:

- la realizzazione di soppalchi la cui altezza tra piano finito e soffitto sia maggiore di 2,40 m
- la trasformazione di superfici accessorie in superfici utili
- l'incremento di superficie di vendita delle attività commerciali esistenti

Art. 5 – Trasformazioni non determinanti superficie utile (SU)

La realizzazione di infrastrutture ed impianti, piscine od altri impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato, depositi di merci a cielo aperto, nonché tutte le trasformazioni permanenti di suolo inedito a carattere privato che non determinano Superficie Utile (SU), comportano il pagamento del contributo sul costo di costruzione fissato nel 10% dell'importo totale delle opere comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia a firma del progettista o direttore dei lavori redatta secondo quanto previsto dall'art. 2 (vedi allegato C).

I manufatti che producono Superficie Utile (SU), a corredo degli impianti sopra citati, sono soggetti sia al contributo sul costo di costruzione sia al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Art. 6 – Edifici unifamiliari

Ai fini dell'esenzione della quota di contributo relativo al costo di costruzione si considerano, come disposto dal Regolamento 39/R/2010, gli edifici unifamiliari aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 105, costituiti da un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendenti, che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinati all'abitazione di un singolo nucleo familiare e che mantengano la loro indipendenza strutturale e funzionale anche nella configurazione modificata dall'intervento edilizio.

Art. 7 – Mutamento della destinazione agricola

Ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/2014 gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola di un edificio o unità immobiliare sono tenuti alla corresponsione di uno specifico contributo (oneri verdi). Lo stesso è dovuto sulla superficie edificata (SE) oggetto di mutamento di destinazione d'uso.

Per la determinazione si rimanda all'allegato D nel quale sono distinti i valori relativi alla superficie utile (SU) e alla superficie accessoria (SA). Tale contributo sostituisce gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione e l'applicazione è effettuata *una tantum*.

La corresponsione degli oneri verdi connessi ai suddetti interventi può essere sostituita, come previsto all'art. 83 c.4 della LRT 65/2014, in caso di pertinenze pari o superiori ad un ettaro, dall'impegno alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale.

Per interventi in territorio rurale su edifici già deruralizzati o con destinazione d'uso non agricola, il contributo di costruzione, se dovuto, è calcolato come per gli edifici ricadenti in area urbana.

Art. 8 – Interventi di sistemazione ambientale

Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti finalizzati al mutamento della destinazione d'uso agricola, di cui all'art. 83 della RT 65/2014, come di seguito specificato.

Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti paesaggistici e ambientali.

I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, da elaborarsi coerentemente con i criteri di gestione e con le azioni previste dal PS e dal PO per i singoli Sistemi di Paesaggio, devono prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le "aree di pertinenza agricola" dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.

Lo scomputo degli specifici oneri previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale è consentito solo a fronte di interventi di sistemazione ambientale significativi dal punto di vista dell'interesse pubblico e/o generale, previsti dagli art. 86, 87, 88, 89, 90, 91, 105 delle NTA del PO per i singoli Sistemi di Paesaggio e per il Parco Territoriale di Lecceto e il Parco Agricolo del Buongoverno.

Dovranno perseguire finalità di interesse pubblico o generale e non saranno ammessi a scomputo gli interventi obbligatori previsti dalle vigenti normative ai fini della prevenzione degli incendi, della difesa idrogeologica, della tutela della fauna e della flora.

Ai fini del rilascio del permesso di costruire o precedentemente alla presentazione della SCIA il Soggetto Attuatore dovrà:

- Presentare istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle suddette opere corredata da idonei elaborati progettuali, sottoscritti da tecnico abilitato, descrittivi degli interventi previsti e comprensivi di computo metrico estimativo (redatto secondo quanto previsto dall'art. 2) relativo alla realizzazione degli stessi e alla manutenzione da effettuare nel primo decennio. In questa fase l'Amministrazione Comunale può richiedere modifiche e integrazioni al progetto presentato.
- Sottoscrivere specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo secondo lo schema predisposto dall'amministrazione comunale (allegato E), da registrare e trascrivere a cura del comune e a spese del richiedente, con cui quest'ultimo si impegna ad eseguire gli interventi di sistemazione ambientale previsti nella convenzione/atto unilaterale d'obbligo nei dieci anni successivi la stipula.
- Produrre specifica e adeguata polizza fideiussoria o cauzione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di importo pari al costo degli interventi previsti.

Lo svincolo della polizza presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi sarà disposta ad avvenuta dimostrazione della realizzazione a perfetta regola d'arte degli stessi, previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualora i lavori non rispondessero a quanto previsto nella convenzione/atto unilaterale d'obbligo con provvedimento motivato si procederà all'incameramento della cauzione o all'escussione della polizza fideiussoria, che saranno utilizzate per rendere le opere funzionali, salva la restituzione delle somme non utilizzate.

Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultino inferiori agli oneri da corrispondere, è dovuta al Comune la relativa differenza.

Art. 9 – Interventi a destinazione agricola eseguiti da soggetti non IAP

I seguenti interventi a destinazione agricola, eseguiti da soggetti non imprenditori agricoli professionali, sono a titolo oneroso:

- Nuova edificazione di annessi agricoli (fienili, stalle, capannoni di deposito, cantine, frantoi, ecc.) di cui all'art. 73 della LR 65/2014 e all'art. 103 delle NTA del Piano Operativo - Il contributo è determinato in funzione della Superficie Coperta (SC), in caso di tettoie isolate o aperte su almeno tre lati la Superficie Coperta verrà considerata al 70% di quella effettiva.
- Installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 78 della LR 65/2014 e agli artt. 110 e 111 delle NTA del Piano Operativo – Il contributo è determinato in funzione della Superficie Coperta (SC).
- Serre e manufatti aziendali temporanei installati per un periodo superiore a due anni di cui all'art. 70 co.3 lett. a) della LR 65/2014 e disciplinati dall'art. 108 co. 3 delle NTA del Piano Operativo - Il contributo è determinato in funzione del costo di costruzione.
- Serre e manufatti aziendali permanenti di cui all'art. 70 co.3 lett. b) della LR 65/2014 e disciplinati dall'art. 109 delle NTA del Piano Operativo - Il contributo è determinato in funzione del costo di costruzione.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 71 della LR 65/2014:
 - addizioni volumetriche (art. 71 co.1 lett. g)
 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 71 co.1 lett. h)
 - ripristino di edifici crollati o demoliti (art. 71 co.1 lett. i)
 - sostituzione edilizia (art. 71 co.1 lett. l)
 - piscine e altri impianti sportivi (art. 71 co.1 lett. m)
 - Ristrutturazione edilizia conservativa (art. 71 co.1 lett. c)

La determinazione del contributo da corrispondere è definita in base a quanto riportato nell'Allegato D.

Nel caso di interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza sismica con i requisiti documentati e dimostrati come indicato al precedente art. 4, sul totale del contributo calcolato in base ai valori di cui all'Allegato D viene applicata una riduzione del 20%.

Art. 10 – Pagamenti e rateizzazioni

Il contributo di costruzione può essere versato in un'unica soluzione o essere rateizzato in non più di sei rate semestrali, secondo l'art.190 della LRT 65/2014, previa presentazione di apposita istanza dell'interessato.

In mancanza di indicazione da parte dell'interessato circa la modalità di corresponsione del contributo, si intende automaticamente prescelta la modalità di versamento in unica soluzione.

La rateizzazione, con maggiorazione degli interessi legali, può essere concessa secondo le seguenti modalità:

- per importi da € 2.000,00 ad € 5.000,00 fino ad un massimo di n. 3 rate semestrali
- per importi superiori ad € 5.000,00 fino ad un massimo di n. 6 rate semestrali.

In caso di rateizzazione, gli obbligati sono tenuti a prestare idonee garanzie fideiussorie, a garanzia del pagamento delle rate del contributo, in favore del Comune di Siena.

L'importo garantito deve corrispondere al totale degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione dovuti, al netto della prima rata già pagata, maggiorato degli interessi legali e del 40% a titolo di sanzione salvo che il contratto di garanzia consenta l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata secondo quanto riportato nel titolo abilitativo.

La polizza fidejussoria prestata deve consistere in un "contratto di garanzia autonomo a prima richiesta" del tutto indipendente ed autonomo rispetto ai rapporti sottostanti intercorrenti fra il titolare del titolo abilitativo e l'Amministrazione comunale e deve avere le seguenti caratteristiche:

- a. essere stipulata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all' art. 106 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (TUB), che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Non sono accettate le garanzie finanziarie prestate dai Consorzi di Garanzia Collettiva (cd. Confidi ex art. 155) in quanto, per la loro natura, possono svolgere solo attività di garanzia collettiva dei fidi che consiste nella prestazione mutualistica e imprenditoriale di garanzie volte a favorire l'accesso delle piccole e medie imprese associate al credito di altre banche ed altri soggetti operanti

nel settore finanziario (art. 13, comma 1 del D.L. 269/2003 conv. nella L. 326/2003) nonché attività connesse e strumentali e che a tali operatori è pertanto vietato l'esercizio di prestazioni di garanzie diverse da quelle indicate e, in particolare, nei confronti del pubblico, nonché l'esercizio delle altre attività riservate agli intermediari finanziari;

- b. riportare l'indicazione del Titolo Abilitativo a cui si riferisce la garanzia, il tipo di intervento edilizio richiesto e il luogo dell'intervento;
- c. riportare quale beneficiario il Comune di Siena;
- d. riportare quale contraente della polizza l'intestatario del titolo edilizio al quale si riferisce e, qualora vi siano più soggetti cointestatari, essere intestata a tutti i titolari della pratica edilizia, solidalmente responsabili;
- e. avere efficacia anche in assenza di formale accettazione da parte del Comune Garantito;
- f. avere durata di almeno tre anni ed essere irrevocabile senza il consenso del Comune;
- g. prevedere che gli obblighi assunti in favore del Comune di Siena siano validi ed efficaci sino a che il Comune stesso non abbia validamente emesso apposita dichiarazione liberatoria di svincolo, mediante espliciti specifici atti, a nulla rilevando eventuali altre scadenze inserite nella garanzia. Il mancato pagamento di eventuali supplementi di premio non potrà essere opposto in nessun caso al Comune garantito;
- h. riportare l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2 del C.C. e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del C.C.;
- i. riportare che la compagnia fidejubente si impegna senza riserva alcuna, entro il termine massimo di trenta giorni dal semplice ricevimento della richiesta scritta del Comune, a mettere a disposizione la somma garantita. Il pagamento avverrà dopo un semplice avviso al Contraente, che nulla potrà eccepire in merito al pagamento stesso;
- j. il foro competente per le eventuali controversie che dovessero insorgere in dipendenza della garanzia fidejussoria, è quello di Siena.

Eventuali clausole e/o condizioni di assicurazione e/o appendici riportate nella garanzia, contrastanti con quanto sopra descritto, non saranno accettate dal Comune di Siena con conseguente pagamento in soluzione unica di quanto dovuto.

In caso di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate.

Nel caso della rateizzazione i termini di scadenza sono tassativi e che in caso di ritardato od omesso versamento del contributo entro i termini di legge, si applica quanto stabilito dall'art. 192 della L.R. 65/2014 e dall'art. 42 del D.P.R. 380/2001 in termini di escussione immediata e diretta della garanzia e riscossione coattiva del credito.

Nel caso di rateizzazione del contributo di costruzione, prima della presentazione della pratica edilizia, occorre sottoporre preventivamente alla struttura comunale competente la bozza della polizza fideiussoria proposta dalla compagnia assicurativa/bancaria a garanzia, affinché ne sia vagliata la conformità alle suddette norme e affinché sia fornito il necessario prospetto recante l'articolazione della rateizzazione.

La polizza fidejussoria, rispondente a tutti i requisiti sopra descritti, dovrà essere consegnata in originale all'Ufficio Archivio e Protocollo Informatico del Comune di Siena o trasmessa in formato elettronico recando tutti i requisiti di legge richiesti per i documenti informatici con valore legale.

Nel caso di PERMESSI DI COSTRUIRE, la prima rata dovrà essere corrisposta al momento del ritiro del titolo abilitativo e la relativa attestazione di pagamento dovrà essere prodotta al Comune di Siena insieme alla garanzia fideiussoria, mentre le successive rate dovranno essere corrisposte a scadenze semestrali .

Nel caso di SCIA o CILA la attestazione dell'avvenuto pagamento della prima rata e la polizza fideiussoria a garanzia dell'importo residuo dovranno essere prodotte al Comune di Siena contestualmente alla presentazione della pratica edilizia.

Sezione Seconda – Contributo straordinario

Art. 11 – Ambito di applicazione

E' dovuta una quota di contributo straordinario relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, conseguente al maggior valore generato dall'intervento, secondo quanto stabilito dal DPR 380/2001 art. 16 c.4 lett. d-ter).

La debenza del contributo straordinario è contenuta nell'atto di formazione dello strumento di pianificazione urbanistica a cui consegue l'intervento.

Il contributo straordinario dovuto dal concessionario è pari al 50% dell'incremento di valore conseguente all'intervento edilizio (MV).

Art. 12 – Criteri di calcolo

Il Contributo Straordinario (Cs) dovuto dal proponente è valutato nel 50% del Maggiore valore (Mv) generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Tale incremento è stimato attraverso il procedimento analitico del Valore di Trasformazione (Vt) al netto dei Costi di Trasformazione (Kt) da sostenere per il prodotto edilizio.

Il sistema assunto può essere sintetizzato nelle seguenti formule:

$$\begin{aligned}MV &= V_{t1} - V_{t0} \\ V_{t1} &= V_m - (K_t + U_p) / q^n \\ \text{Contributo straordinario} &= MV \times 0,50\end{aligned}$$

dove:

MV = maggior valore generato dall'intervento edilizio

V_{t1} = valore di trasformazione dell'area o degli immobili post variante

V_{t0} = valore di trasformazione dell'area o degli immobili ante variante

V_t = Valore di trasformazione dell'area o degli immobili

V_m = Valore di mercato del prodotto edilizio

K_t = costo di trasformazione

U_p = Utile dell'imprenditore 15% sul valore di mercato del prodotto edilizio (V_m)

qⁿ = (1 + r)ⁿ dove "r" è il saggio di attualizzazione e "n" il tempo espresso in anni necessario per compiere la trasformazione urbanistica

In alternativa al precedente metodo di stima, è possibile:

1- Fare stimare il maggior valore generato dall'intervento all'Agenzia delle Entrate.

2 - Determinare il Contributo Straordinario attraverso un procedimento sintetico, applicando alla differenza del valore di mercato del prodotto edilizio decurtata del costo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria eccedente l'importo del contributo di costruzione, un indice di incidenza d'area (Ia) che esprime il valore dell'area in proporzione al valore di mercato del prodotto edilizio realizzabile. Si assume come parametro attendibile per la valutazione dell'incidenza d'area un indice del 15%. In questo caso, la formula per il calcolo del Contributo Straordinario si può riassumere nel modo seguente:

$$\text{Contributo straordinario} = [(V_{m1} - V_{m0} - K_{ou}) * I_a] / 2$$

dove:

V_{m1} = Valore di mercato del prodotto edilizio post variante

V_{m0} = Valore di mercato del prodotto edilizio ante variante

K_{ou} = Costo opere di urbanizzazione primaria e secondaria eccedente l'importo del contributo di costruzione

I_a = Indice di incidenza d'area pari al 15%

Art. 13 – Determinazione del valore di mercato (V_m)

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito è stimato applicando alla superficie edificabile (SE), calcolata ai sensi del Regolamento 39/R/2018, i valori unitari di mercato pubblicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia

delle Entrate (OMI), in quanto assimilabile alla superficie lorda utilizzata dall'Agenzia delle Entrate. Nel caso in cui il valore sia espresso in relazione alla superficie netta, la quotazione subirà un abbattimento del 15% per rapportarla alla SE. Si assumono i valori medi tra i valori di riferimento minimi e massimi pubblicati riferiti al semestre disponibile alla data dell'istanza o del deposito, alla corrispondente fascia/zona geografica e alla tipologia-destinazione d'uso prevalente.

Nei casi in cui si dovesse simulare il valore di un fabbricato non ancora edificato, si applicherà lo stato conservativo "OTTIMO" e laddove nelle tabelle OMI sia presente il solo valore "NORMALE" lo stesso verrà moltiplicato per il coefficiente 1,30.

Per la valutazione dello stato conservativo degli edifici esistenti verranno, invece applicati i seguenti coefficienti di deprezzamento: normale=1, mediocre=0,75, scadente=0,60, degradato=0,30, rudere o collabente=0,10

$$V_m = V \times SE$$

V = valore di mercato al mq secondo tabelle OMI

SE = superficie edificabile in mq

Nel caso in cui la tipologia dell'immobile non sia indicata nelle tabelle OMI della zona di riferimento e non sia possibile riscontrare analoga situazione nelle aree limitrofe si fa riferimento ai valori estimativi stabiliti dall'Amministrazione Comunale ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU delle aree fabbricabili.

Nel caso in cui il valore iniziale sia da riferire ad un terreno privo di fabbricati la stima verrà effettuata sulla base del Valore Agricolo Medio (VAM). All'interno del territorio urbanizzato il valore dell'area verrà assunto come il doppio del valore agricolo medio.

Art. 14 – Determinazione del costo di trasformazione (Kt)

Il costo di trasformazione (Kt) è determinato dal costo di costruzione e dalle spese globali necessarie per la realizzazione dell'opera, tramite perizia giurata a carico del soggetto attuatore.

Le componenti di Kt sono le seguenti:

K1 - COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI - Si ottiene con computo metrico estimativo in base al "prezzario lavori pubblici" della Regione Toscana

K2 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - Il calcolo viene effettuato in base al progetto applicando le tabelle vigenti al momento della stipula della convenzione o del rilascio del permesso di costruire

K3 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE - Il calcolo viene effettuato in base al progetto applicando le tabelle vigenti al momento della stipula della convenzione o del rilascio del permesso di costruire

K4 - ONERI PROFESSIONALI PER LA TRASFORMAZIONE EDILIZIA E SPESE RELATIVE A PARERI, AUTORIZZAZIONI ECC - Vengono inseriti i normali costi relativi alla progettazione della trasformazione edilizia determinati in misura non superiore al 10% del costo di realizzazione. Eventuali costi relativi a perizie di stima del valore ante saranno aggiunte a parte.

Kdb - COSTO DI EVENTUALI DEMOLIZIONI O BONIFICHE - Tale costo si ottiene in caso di demolizioni o bonifiche con riferimento alle spese sostenute, ovvero all'importo della fidejussione sottoscritta all'atto dell'approvazione del progetto di bonifica

Kou - COSTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - Costi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come da computo metrico allegato al progetto esecutivo, ovvero di corrispettivi derivanti da monetizzazione delle opere stesse, eccedente l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolato in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi

Art. 15 – Modalità di versamento

Il contributo straordinario, pari al 50% dell'incremento di valore (MV), sarà corrisposto nella forma di versamento finanziario vincolato a investimenti nel contesto territoriale in cui ricade l'intervento.

Esso sarà corrisposto all'Ente contestualmente alla stipula della Convenzione relativa al Piano Urbanistico Attuativo, in unica soluzione o con modalità rateizzata nel rispetto dei criteri dettati dalla L.R. 65/2014 e già previsti per il contributo di costruzione all'art. 10. Nel caso in cui il P.U.A. preveda più Unità Minime di Intervento (U.M.I.) con relativi titoli edilizi, il contributo straordinario sarà ripartito proporzionalmente alla quota di superficie edificabile (SE) afferente ciascun titolo edilizio. Nel caso di intervento edilizio diretto, il contributo sarà corrisposto al momento del rilascio del Permesso di Costruire o rateizzato come sopra indicato.

Sezione Terza – Monetizzazione delle dotazioni aggiuntive di parcheggio

Art. 16 – Ambito di applicazione

Il presente disciplinare tecnico ha per oggetto la disciplina della monetizzazione delle aree di limitata estensione destinate a parcheggi privati secondo le prescrizioni del vigente Piano Operativo limitatamente alle fattispecie contemplate ai seguenti articoli delle Norme del PO:

- Art. 18 - Dotazione di parcheggi privati in relazione alla destinazione d'uso;
- Art. 19 - Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione.

Nel presente disciplinare tecnico, come dotazione di parcheggio monetizzabile, si intende:

- le dotazioni (quantità) di parcheggio private, aggiuntive rispetto a quelle obbligatorie ai sensi dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificato dall'art. 18 Legge 6 agosto 1967, n. 765, come modificata dal comma 2 dell'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122, previste dalle Norme del vigente PO, per specifici interventi edilizi;
- le dotazioni (quantità) di parcheggio di uso pubblico (c.d. parcheggio di relazione) previste specificatamente all'art. 19 dalle Norme del vigente PO, per le utilizzazioni commerciali.

Art. 17 – Dotazione di parcheggi privati (sosta stanziale aggiuntiva)

Fermo restando il carattere straordinario di questo istituto, rispetto all'ordinario soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio di cui all'art. 18 delle NTA del PO con l'effettiva realizzazione, la monetizzazione sostitutiva, totale o parziale, è ammessa solo nei casi previsti dal vigente PO e specificatamente:

- nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, (con esclusione degli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e addizione volumetrica) nel territorio urbanizzato. La monetizzazione è ammessa nel caso in cui sussista contestualmente l'impossibilità accertata, totale o parziale, di reperire le superfici a ciò destinate.

Si considerano, a titolo indicativo e non esaustivo, come *"impossibilità di reperire le quantità minime di parcheggio"*, le seguenti circostanze:

- a. ove non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio anche realizzando dei locali interrati a causa di:
 - mancanza di un'area di pertinenza libera da costruzioni sufficiente per la formazione dello spazio di sosta richiesti;
 - mancanza o impossibilità realizzativa di una strada di accesso all'area da destinare alla sosta;
 - impossibilità tecnica di realizzazione delle dotazioni nel sottosuolo, determinata da un conseguente pregiudizio alle strutture soprasuolo esistenti, anche contermini;
- b. ove non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto in un raggio di 500 ml dall'edificio, in aree della stessa proprietà o in aree acquisibili dal privato in ordinario regime contrattuale;
- c. in tutti i casi in cui l'unica possibile area disponibile possa divenire pregiudizio a opere pubbliche (già previste e/o programmate), o crei pericolo al transito (ad es. accesso in prossimità di incrocio o di curva, in contrasto con il Codice della strada).

Le modalità di verifica e accertamento, da dimostrare in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di presentazione di altro atto abilitativo, sono descritte nel successivo art. 21.

Art. 18 – Particolari prescrizioni per le attività commerciali (sosta di relazione)

Ai sensi dell'art. 19 del vigente PO, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata, oltre dai parcheggi per la sosta stanziale di cui all'art. 18 del vigente PO, dai parcheggi della sosta di relazione nella misura individuata dal Regolamento 23/R/2020 di attuazione della LR 62/2018 (Codice del commercio).

I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Come è previsto dall'art. 19 delle NTA, è prevista la monetizzazione esclusivamente all'interno del sottosistema funzionale del Centro Storico.

Art. 19 – Definizione dei valori di monetizzazione

La monetizzazione costituisce un contributo per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali parcheggi pubblici o posti auto nella rete viaria esistente, conseguentemente alla mancata possibilità di realizzare direttamente dall'operatore edilizio posti auto pertinenziali.

La superficie dello stallo di sosta, comprensiva degli spazi di manovra, non può essere inferiore a 25 mq, come disposto dalle NTA del PO. La mancata realizzazione di parcheggi pertinenziali comporterà, per i casi dove la norma impone un minimo di un posto auto, la monetizzazione di una superficie minima di mq. 25.

Si rileva una differenza fra i valori di monetizzazione dei parcheggi stanziali rispetto a quelli da destinare alla sosta di relazione, applicabile in relazione al fatto che gli stalli di relazione sono occupati unicamente nell'orario di apertura delle attività commerciali a cui sono correlati, pertanto è motivabile una riduzione di 1/3 del valore individuato per quelli stanziali.

Parcheeggi sosta stanziale €/mq 150,00

Parcheeggi sosta di relazione €/mq 100,00

Art. 20 – Corresponsione della monetizzazione

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire (ovvero contestualmente alla presentazione degli altri atti abilitativi).

A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria comunale.

Si precisa che gli importi relativi alla monetizzazione dei parcheggi non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, eventualmente dovuti, e andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale.

Art. 21 – Verifica ed accertamento delle condizioni per la monetizzazione

L'impiego dell'istituto della monetizzazione dei parcheggi (applicabile esclusivamente nei casi contemplati dal PO vigente) potrà avvenire per singolo caso, previa verifica ed accertamento delle condizioni di ammissibilità di cui agli artt. 17 e 18 del presente Disciplinare.

La verifica delle condizioni di ammissibilità per l'accesso a tale istituto, viene condotta preventivamente dal tecnico progettista incaricato dagli aventi titolo in forma di asseveramento ed è effettuata sulla base delle fattispecie contemplate dal PO vigente e riportate nel presente Disciplinare.

La determinazione del corrispettivo di monetizzazione viene effettuata sulla base dei valori vigenti al momento della presentazione dell'istanza edilizia.

L'accertamento delle condizioni di ammissibilità asseverate viene condotto dallo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) nel corso del normale iter istruttorio o di verifica delle pratiche edilizie.

Art. 22 – Sanzioni

Nel caso l'accertamento delle condizioni di ammissibilità verifichi la mancanza dei requisiti per l'accesso all'istituto della monetizzazione, si procederà con l'applicazione delle sanzioni previste al Titolo VII della LR 65/2014.

Art. 23 – Procedimenti in sanatoria

In caso di procedimenti in sanatoria, le somme dovute a titolo di monetizzazione saranno conteggiate in misura doppia.

PARTE SECONDA - SANZIONI

Sezione Prima – Sanzioni paesaggistiche

Art. 24 - Ambito di applicazione

Le seguenti procedure si applicano nei confronti delle opere realizzate abusivamente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n°42/2004, in assenza o in difformità totale o parziale dell'autorizzazione paesaggistica, e qualora le stesse siano state oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e non abbiano arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Si applicano, altresì, alle domande presentate ai sensi delle leggi sul condono edilizio che si sono succedute negli anni, "leggi speciali", che istituiscono quadri giuridici che vanno oltre le norme del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio: L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03 e L.R. Toscana 41/04.

Art. 25 – Quadro normativo di riferimento

La normativa sulla tutela paesaggistica prevede che gli interventi di modificazione del territorio debbano essere sempre preventivamente autorizzati (artt. 146 e 159 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42), fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 del D. Lgs. n° 42/2004 e dall'allegato A) del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata". Le violazioni a tale regime determinano, oltre all'applicazione delle sanzioni comminate dal codice penale per il reato di modificazione del territorio, l'irrogazione di sanzioni per illecito amministrativo. In particolare, l'art. 167, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 prevede quanto segue: *"In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte Terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4"* (opere prive o difformi dall'autorizzazione paesaggistica oggetto di accertamento della compatibilità paesaggistica), nel qual caso, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica delle opere stesse, in alternativa alla rimessione in pristino, si applica una sanzione pecuniaria equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.

La Legge 23 dicembre 1996, n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" all'art. 2 comma 46 dispone, per i soggetti o i loro aventi causa che hanno presentato domanda di concessione o di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi del capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n.724, relativamente ad opere eseguite in aree sottoposte al vincolo di cui alla Legge 29 giugno 1939 n.1497 e alla Legge 8 agosto 1985 n.431, che il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'articolo 15 della citata Legge 1497/1939. L'applicazione di tale disposizione ai soli fini del condono edilizio, è stata definita con decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, emanato in data 26/09/1997. Nel sopracitato decreto sono determinati parametri e modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della Legge 1497/1939 con riferimento alle singole tipologie di abuso ed alle zone territoriali oggetto del vincolo.

Art. 26 – Ripristino o compatibilità paesaggistica

In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza del D.Lgs.42.2004 e s.m.i., il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, *fatto salvo accertamento favorevole di compatibilità paesaggistica* (art. 167 comma 5) nei seguenti casi:

- a. per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b. per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c. per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che abbiano alterato lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Ai soli fini dell'espressione del parere di compatibilità di cui all'art. 167, comma 5 del D.Lgs n. 42/2004 tra le tipologie di abusi indicati al comma 4 del medesimo articolo possono essere incluse le opere previste dalla circolare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali n.33 del 26/06/2009 Prot. 6074, fermo restando che nei casi dubbi l'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica potrà essere inoltrata alla competente Soprintendenza, che dovrà preliminarmente esprimersi sulla rilevanza paesaggistica dell'intervento.

Art. 27 – Iter procedurale per accertamento di compatibilità paesaggistica

Con riferimento ad opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n° 42/2004, in base all'art. 167 del D. Lgs. n° 42/2004, non viene acquisito il parere dalla Commissione per il Paesaggio. L'istanza viene istruita dai competenti uffici comunali ed inoltrata alla Soprintendenza per l'acquisizione del parere vincolante.

Art. 28 – Determinazione della sanzione pecuniaria

1 - Accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167 del D. Lgs. n.42/2004)

Le sanzioni in relazione alle diverse specificità di opere eseguite, al rapporto tra danno arrecato e profitto conseguito e alla tipologia di edificato, storico o recente, sono definite con valori riportati nell'Allegato F, al fine di ottenere una determinazione equa in riferimento all'abuso effettivamente commesso.

In caso di interventi differenziati nell'ambito della medesima istanza, la sanzione è applicata come sommatoria delle sanzioni attribuibili ai singoli lavori/interventi abusivi realizzati con un minimo di € 1.000.

Le sanzioni individuate nell'Allegato F si intendono applicate ad ogni unità immobiliare suscettibile di singolo accampionamento (salvo rimesse o cantine accessorie da considerarsi pertinenza e pertanto parte integrante dell'unità principale). Qualora le opere realizzate siano condominiali, le stesse saranno computate una sola volta.

2 – Condoni edilizi (L. 47/85, L. 724/94, L. 326/03 e L.R.Toscana 41/04)

Nel caso di condoni edilizi la sanzione è dovuta ai sensi dell'art. 2 co. 46 della Legge 662/1996 e viene calcolata in base a quanto indicato nel D.M. 26/09/1997 "Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo".

Per i valori delle sanzioni si rimanda all'Allegato F.

Art. 29 – Modalità di pagamento della sanzione

Il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 sarà notificato agli interessati, tramite il portale dedicato delle pratiche edilizie, con PEC al domicilio digitale indicato in sede di istanza, in cui saranno indicati l'importo e le modalità per effettuare il pagamento per il tramite del PAGOPA/Bonifico Bancario. L'importo della sanzione dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione entro trenta (30) giorni dal ricevimento della comunicazione.

Il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria relativa ai condoni edilizi sarà notificato agli interessati, tramite posta elettronica certificata degli stessi o del tecnico rilevatore al quale è stata rilasciata delega e procura ad inviare e ricevere documenti digitali per proprio conto, o se sprovvisti e in assenza del tecnico rilevatore, tramite i messi comunali o raccomandata AR.

Art. 30 – Casi di esclusione dal pagamento della sanzione

Le disposizioni del presente atto, ai sensi della normativa vigente, non si applicano agli interventi che non necessitano di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. n. 42/2004 e più precisamente:

- a. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b. interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
- c. il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati nell'art. 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia;

nonché alle opere elencate nell'allegato A del DPR 31/2017.

Sono escluse dal pagamento della sanzione le opere abusive per le quali è stata rigettata la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica, e per le quali si dovrà ingiungere la rimessione in ripristino, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. n.42/2004.

Pur essendo necessario accertare la compatibilità paesaggistica, sono altresì escluse dal pagamento della sanzione, le opere abusive realizzate prima dell'apposizione del vincolo di tutela paesaggistica sull'area su cui insiste l'immobile oggetto di tali opere (cfr. parere dell'Ufficio Legislativo del superiore Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. 5626 del 10/04/2012).

Sezione Seconda – Sanzioni urbanistico-edilizie per legge

Art. 31 - Ambito di applicazione

Il presente disciplinare tecnico ha lo scopo di garantire certezze applicative delle sanzioni previste per le varie fattispecie di abusi in luogo della demolizione delle opere eseguite e del ripristino dell'originario stato dei luoghi, stabilendo criteri oggettivi ed univoci che rispondano a principi di equità, trasparenza ed uniformità di applicazione.

La LR 65/2014 e s.m.i. attribuisce i compiti di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, l'assunzione dei conseguenti provvedimenti, nonché i poteri di irrogazione delle sanzioni amministrative, ai responsabili della struttura comunale cui afferisce lo Sportello Unico per l'Edilizia.

Le principali fonti normative dirette alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi nonché il relativo sistema sanzionatorio amministrativo in caso di violazioni, sono costituite da:

- a. D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (titolo IV, Capo I e Capo II, Titolo III Capo I);
- b. LR 65/2014 e s.m.i.;

Art. 32 – Mancata comunicazione dell'inizio lavori (CIL) o mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori (CILA) - Attività di edilizia libera (Art. 136 LR 65/2014)

Ai sensi dell'art. 136 co. 6 della normativa regionale, la mancata comunicazione dell'inizio lavori oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comportano la sanzione pecuniaria pari a €. 1.000. Tale sanzione è fissata in € 333 (1/3 del totale), se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Per le opere eseguite antecedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legge n. 40/2010, convertito in Legge n. 73/2010, con il quale viene introdotta l'attività edilizia libera, fermo restando quanto previsto dal "Regolamento per la semplificazione, correzione e rettifica di difformità nei procedimenti edilizi, viene applicata la sanzione pecuniaria di €. 1.000 al pari delle opere realizzate successivamente stante la natura permanente dell'illecito amministrativo commesso.

Art. 33 – Mancata previsione delle misure preventive e protettive per lavori in copertura (Art. 141 co. 14 LR 65/2014)

La mancata previsione, nei progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici, delle idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizione di sicurezza costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce l'efficacia della SCIA. La presentazione di CILA carente di quanto sopra esposto comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria da € 516,00 ad € 1.000,00.

La sanzione pecuniaria, fino alla concorrenza massima di € 1.000,00 viene così calcolata:

$$€ 516 + €/mq 3,00 \times SP$$

dove SP è la superficie dei prospetti, da calcolarsi sulla superficie complessiva delle facciate del fabbricato, comprese quelle rivolte su chiostrine o cortili interni. Ai fini del calcolo si considerano le sole facciate sottostanti la porzione di copertura interessata dall'intervento.

Art. 34 – Fine lavori/agibilità (Art. 149 LR 65/2014)

La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità, ove necessaria, entro il termine di quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 100 a euro 500.

In assenza di esplicita comunicazione di fine lavori, questi, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni di cui ai commi precedenti, si intendono conclusi dopo 3 anni dalla data del loro inizio.

Per tali sanzioni si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n.689 e della legge regionale Toscana 28 dicembre 2000, n.81. E' fatta salva la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta di cui all'art. 16 della L. 689/81 e s.m.i. (€ 167,00) entro 60 giorni dalla data di notifica della violazione.

La sanzione si intende applicata ad ogni unità immobiliare suscettibile di singolo accampionamento (salvo rimesse o cantine accessorie da considerarsi pertinenza e pertanto parte integrante dell'unità principale), nel caso di mancata agibilità di spazi condominiali, verrà erogata un'ulteriore sanzione.

Art. 35 – Sanzione amministrativa pecuniaria conseguente all'inottemperanza all'ingiunzione a demolire (Art. 196 LR 65/2014)

Nel caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, qualora venga accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione il comune irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra € 2.000,00 e € 20.000,00, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalle norme vigenti.

La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'art.193, comma 2, della LR 65/2014, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.

Nelle aree non ricadenti nei casi precedenti, la sanzione si calcola in ragione di €/mq 500,00 di superficie edificata abusiva, con un minimo di € 10.000,00 fino ad un massimo di € 20.000,00. Per tutte le trasformazioni permanenti di suolo ineditato che non determinano superficie edificata, si applica una sanzione di €/mq 200,00 di suolo utilizzato, con un minimo di € 2.000,00 fino ad un massimo di € 20.000,00.

Art. 36 – Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 199 LR 65/2014)

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale, così come stabilito dall'art. 199, comma 2, della L.R. 65/2014. La sanzione pecuniaria di cui al presente articolo è in ogni caso in misura non inferiore a € 1.000,00.

Ai fini della determinazione della sanzione dell'opera abusiva, per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e produttivo, si utilizza il seguente metodo di calcolo:

$$S = 2 \times (Vva - Vvp)$$

S = Sanzione

Vva = Valore venale attuale (ovvero il valore che l'immobile ha acquisito in conseguenza dei lavori da sanzionare)

Vvp = Valore venale precedente (ovvero il valore dell'immobile all'epoca precedente ai lavori abusivi)

Vva = Vmu x Ve x Te x Sc

Vvp = Vva x Cr

Vmu = Valore minimo unitario

Ve = Coefficiente correttivo di vetustà dell'opera abusiva

Te = Coefficiente correttivo per tipologia edilizia

Sc = Superficie complessiva

Cr = Coefficiente correttivo per tipologia d'intervento che ha condotto all'abuso edilizio

Per Vva, utilizzando come fonte l'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.), si assume il valore minimo al metro quadrato (Vmu) - stato conservativo normale - in base alle seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale – Abitazioni civili o di tipo economico o ville e villini
- Commerciale - Negozi
- Terziaria - Uffici
- Produttiva- Capannoni Tipici

Il Commerciale comprende anche gli immobili a destinazione turistica, mentre Il Produttivo comprende anche gli immobili a destinazione rurale.

Il Valore minimo unitario (Vmu) assunto a base del calcolo è corretto, in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, tramite il coefficiente di vetustà (Ve) di cui alla tabella 1 ed in base alla tipologia edilizia, tramite il relativo coefficiente Te, di cui alla tabella 2.

Per Vvp = Valore venale precedente degli immobili, si assume un valore corrispondente al prodotto tra il *Valore venale attuale* ed il coefficiente di rettifica, di cui alla tabella 3 - Cr = coefficiente di rettifica per tipologia di intervento edilizio. Il coefficiente è stabilito in funzione della tipologia d'intervento eseguito ed il suo valore decresce in funzione della rilevanza delle opere sanzionate.

La Sc = Superficie complessiva dell'unità immobiliare o della porzione direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, alla quale dovranno essere applicati i valori di mercato fonte-OMI, come sopra indicati, è definita dall'art.14 del d.p.g.r. 39/R/2018.

Tabella 1 – Ve = Vetustà dell'opera abusiva

Coefficienti di riduzione per vetustà con riferimento agli anni intercorsi tra l'esecuzione delle opere abusive ed il loro accertamento

Fino al quinto anno compreso	1,00
Dal sesto anno al ventesimo compreso	1,00 - 0,01 per ogni anno
Dal ventunesimo al cinquantesimo compreso	0,85 - 0,005 per ogni anno
Oltre il cinquantesimo	0,70

Tabella 2 – Te = Tipologie edilizie

Coefficienti moltiplicativi dei valori unitari di mercato (O.M.I.)

Per abitazioni unifamiliari o bifamiliari	1,00
Per abitazioni civili plurifamiliari in genere con piccoli condomini (fino a 6 alloggi)	0,90
Per abitazioni civili plurifamiliari in genere con condomini (oltre 6 alloggi)	0,80
Altre tipologie e destinazioni	1,00

Tabella 3 – Cr = Coefficienti di rettifica per tipologia intervento edilizio

Coefficienti di rettifica per la determinazione del Valore venale precedente

Nuova costruzione	0,00
Interventi di ampliamento – art. 134, comma 1, lett. g)	0,05
Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva – art. 134, comma 1, lett. h)	0,30
Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa – art. 135, comma 2, lett. d), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001	0,50

Gli interventi comportanti incrementi di volume, qualora determinino aumento del valore venale o della superficie utile sono ricondotti in termini di superficie dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale così come definita dall'art. 20 del d.p.g.r. 39/R/2018. Gli interventi che non determinano aumento della superficie utile e/o calpestabile sono soggetti al pagamento della sanzione minima in quanto non determinano aumento del valore venale.

L'aumento di valore di opere per le quali non è possibile adottare i parametri OMI, quali recinzioni, pensiline a sbalzo, lastricati, ecc., sarà equivalente alle risultanze di un computo metrico-estimativo delle stesse, redatto sulla base del "prezzario lavori pubblici" della Regione Toscana, consultabile on-line al seguente link: <http://prezzariolpp.regione.toscana.it/> in vigore alla data di accertamento dell'opera abusiva/difforme. L'importo ottenuto dovrà essere rettificato, in riferimento all'anno di realizzazione dell'opera abusiva, applicando il coefficiente di vetustà di cui alla tabella 1.

L'utilizzazione dei valori dell'OMI e delle procedure descritte nel presente allegato per il calcolo dell'aumento del valore venale di un immobile deve intendersi come criterio ordinario di stima applicabile nei confronti di immobili anche essi definibili come "ordinari" e non esclude, pertanto, che in casi specifici che esulino dalla suddetta ordinarietà, possano essere applicati, su iniziativa dell'Ufficio tecnico Comunale o su istanza dell'interessato, criteri diversi, derivanti dalla redazione di una puntuale e dettagliata perizia di stima, finalizzata a stabilire l'effettivo incremento del valore di mercato dell'immobile/manufatto oggetto di sanzione.

Art. 37 – Interventi eseguiti in assenza di SCIA o difformità da essa (Art. 200 LR 65/2014)

L'esecuzione degli interventi ed opere di cui alle successive lettere a) e b), in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a € 1.000,00 qualora tali interventi ed opere non risultino difformi rispetto alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati o dei regolamenti edilizi.

I casi sono così raggruppati:

- a. gli interventi ed opere di cui all'articolo 135 comma 2, lettere a), b), c), e), e ter), h) ed i);
- b. gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001.
- c. mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di cui all'art. 135 comma 2, lettera e bis).

Le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione sono analoghe a quelle di cui all'art.36, così come le tabelle ad eccezione della tabella 3 relativa al coefficiente Cr, per il quale è invece da fare riferimento alla seguente tabella 4.

Tabella 4 - Cr= Coefficienti di rettifica per tipologia intervento edilizio

Coefficienti di rettifica per la determinazione del Valore venale precedente

Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera a)	0,85
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera b)	0,75
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera c)	0,65
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera e)	0,05
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera e ter)	1
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera h)	0
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera i)	0
Interventi ed opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera d) nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001	0,60

In caso di SCIA presentata in corso di esecuzione degli interventi, prima delle contestazioni, la sanzione è applicata nella misura minima (€ 1.000,00).

Per quanto riguarda l'intervento di cui all'art.135 comma 2, lettera e bis), per l'individuazione del valore venale precedente si utilizzano valori dell'OMI per la destinazione originaria. La sanzione non può comunque essere inferiore a € 1.000 e superiore a € 5.000.

Art. 38 – Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (Art. 201 LR 65/2014)

Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a € 1.000,00 secondo la seguente modalità di calcolo.

Le modalità ed i criteri di calcolo della sanzione relativa agli interventi di cui all'art. 136 comma 2, sono analoghe a quelle di cui all'art.36, così come le tabelle ad eccezione della tabella 3 relativa al coefficiente Cr, per il quale è invece da fare riferimento alla seguente tabella 5.

Tabella 5 - Cr= Coefficienti di rettifica per tipologia intervento edilizio

Coefficienti di rettifica per la determinazione del Valore venale precedente

Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a)	0,80
Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a bis)	0,70
Interventi ed opere di cui all'art. 136, comma 2, lettera a ter)	0,05
Tutti i restanti interventi di cui all'art. 136 comma 2 per i quali è possibile stabilire il valore venale dell'opera abusiva	0,90

Per quanto riguarda l'intervento di cui all'art.136 comma 1, lettera b bis), per l'individuazione del valore venale precedente si utilizzano valori dell'OMI per la destinazione originaria. La sanzione non può comunque essere inferiore a € 500 e superiore a € 2.000.

Art. 39 – Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali (Art. 203 LR 65/2014)

La mancata regolarizzazione della SCIA nel termine assegnato ai sensi dell'articolo 145, comma 8 della LR 65/2014, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di € 516,00; in caso di SCIA sostitutiva di permesso di costruire, per gli interventi di cui all'articolo 134, commi 2, 2 bis e 2 ter, la sanzione pecuniaria è di € 1.000,00.

Decorsi 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, la mancata comunicazione degli estremi dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione che le opere realizzate non hanno comportato modificazioni del classamento comporta l'applicazione della sanzione di € 516,00.

Art. 40 – Annullamento del Permesso di Costruire (Art. 204 LR 65/2014)

In caso di annullamento del permesso di costruire si applica l'articolo 38 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i.

La sanzione da applicare equivale al valore venale delle opere abusivamente eseguite ed è compiuta dall'ufficio tecnico comunale o dall'agenzia del territorio, secondo la seguente modalità di calcolo:

$$S = Vva = Vmu \times Ve \times Te \times Sc$$

dove le grandezze ed i parametri hanno le stesse definizioni e valori di quanto riportato all'art. 34.

La sanzione pecuniaria non può comunque essere inferiore a € 1.000,00.

Art. 41 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire (Art. 206 LR 65/2014)

Per l'applicazione della sanzione di cui al comma 2 dell'art. 206 della L.R. 65/2014, per opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire e/o dalla SCIA sostitutiva, ai fini della determinazione del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, per gli edifici ad uso residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo e produttivo, si utilizza la metodologia ed il criterio di calcolo analogo a quello applicato all'art.36:

$$S = 2 \times (Vva - Vvp)$$

con grandezze e parametri aventi analoghe definizioni di quanto richiamato allo stesso art.36 e con riferimento a coefficienti i cui valori gradualmente sono quelli indicati nelle tabelle 1, 2, 3 e 4.

Art. 42 – Interventi edilizi su immobili con destinazione residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985 (art. 206 bis LR 65/2014)

Per le opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale, eseguiti ed ultimati in data anteriore al 17 marzo 1985, in parziale difformità dal titolo abilitativo, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, ai sensi dell'art. 206 bis della LR 65/2014 viene irrogata una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

E' da intendersi che tale conteggio debba essere effettuato con riferimento al prospetto per il calcolo dell'equo canone, che prevede la determinazione della superficie convenzionale. Nei casi di parziale difformità che hanno conseguito un aumento di volume e non aumento di superficie, si trasforma l'incremento volumetrico in termini di superficie. L'altezza virtuale per la destinazione residenziale è stabilita in ml. 3,00 dall'art. 24 del 39/R/2018, pertanto l'incremento di superficie virtuale è ottenuto con un sistema di ragguaglio mediante l'operazione matematica

$$V \text{ (mc. in parziale difformità)}/3,00 = \text{Sup. convenzionale virtuale in parziale difformità (mq.)}$$

Il costo di produzione, sarà dato dalla Superficie convenzionale difforme x il costo base a mq. riferito all'anno in cui sono stati eseguiti i lavori in parziale difformità:

Anno di riferimento	Costo base in Lire	Costo base in Euro	Estremi provvedimento
1975 e precedenti	250.000	€ 129,11	L. n. 392 del 27/07/1978
1976	285.000	€ 147,19	DPR n. 1018 del 23/12/1978
1977	325.000	€ 167,85	DPR n. 1018 del 23/12/1978
1978	370.000	€ 191,09	DPR n. 394 del 20/07/1979
1979	430.000	€ 222,08	DPR n. 262 del 16/05/1980
1980	500.000	€ 258,23	DPR n. 279 del 09/04/1982
1981	580.000	€ 299,55	DPR n. 280 del 09/04/1982
1982	680.000	€ 351,19	DPR n. 494 del 17/05/1983
1983	770.000	€ 397,67	DPR n. 330 del 18/04/1984
1984	840.000	€ 433,82	DPR n. 267 del 04/06/1985
1985	900.000	€ 464,81	DPR n. 496 del 11/07/1986

Al costo di produzione devono essere applicati tutti i coefficienti correttivi e precisamente:

Tipologia

2	per le abitazioni di tipo signorile (A/1)
1,25	per le abitazioni di tipo civile (A/2)
1,05	per le abitazioni di tipo economico (A/3)
0,8	per le abitazioni di tipo popolare (A/4)
0,50	per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5)
0,70	per le abitazioni di tipo rurale (A/6)
1,40	per le abitazioni di tipo villini (A/7)
0,80	per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11)

Classe demografica dei comuni - 0,95 (per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti e inferiore a 100.000)

Ubicazione

0,85	per la zona agricola - territorio rurale del Piano Operativo ad eccezione degli edifici censiti di matrice storica
1	per la zona edificata periferica - tessuti dell'Urbanizzato Compatto (UC), delle Aree Miste (AM), dei Filamenti Urbani (FU) del Piano Operativo
1,20	per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico - tessuti delle Propaggini del centro storico (PR) del Piano Operativo
1,20	per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola – Edifici censiti di matrice storica dal Piano Strutturale
1,30	per il centro storico - tessuti del Centro Storico (CS) del Piano Operativo

Vetustà - Deve essere applicato il coefficiente 1 poiché il costo di produzione è riferito alla data dell'abuso.

Stato di conservazione e manutenzione - Deve essere applicato il coefficiente 1 poiché il costo di produzione è riferito alla data dell'abuso per la quale si ipotizza uno stato di conservazione e manutenzione *normale*.

Il conteggio del costo di produzione come sopra calcolato, non deve essere rivalutato e/o attualizzato e/o aggiornato.

La sanzione pecuniaria sarà pari al doppio del costo di produzione, calcolato come sopra indicato.

Art. 43 – Accertamento di conformità in sanatoria (Art. 209 LR 65/2014)

Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista per il contributo di costruzione e comunque in misura non inferiore ad € 1.000,00. Rimane comunque, se dovuto, anche il contributo di costruzione. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

Il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria e la presentazione di SCIA in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso, da € 1.000,00 ad € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso, come specificato di seguito, nonché del contributo di costruzione se dovuto.

OPERE	SANZIONE
Opere di cui all'art. 135, comma 2, lett. a) della LR 65/2014	€. 1.000,00
Opere di cui all'art. 135, comma 2, lett. b) della LR 65/2014 senza frazionamento	€. 1.500,00
Opere di cui all'art. 135, comma 2, lett. b), della LR 65/2014 con frazionamento	€. 2.500,00
Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. c) della LR 65/2014	€.3.000,00
Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. d) della LR 65/2014 - ristrutturazione edilizia conservativa con recupero dei sottotetti senza incrementi volumetrici	€. 3.500,00
Opere di cui all'art 135 comma , lett e) della LR 65/2014	€. 2.500,00 + € 30,00/mc con importo max € 5.164,00
Mutamenti urbanisticamente rilevanti di cui all'art 135 comma , lett e bis) della LR 65/2014	€. 3.500,00
Opere di cui all'art. 135 comma 2, lett. e ter) della LR 65/2014 - demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione	€. 1.500,00
Opere di cui all'art 135 comma 2, lett. d) della LR 65/2014, nei casi in cui ricorrono le condizioni di cui all'art. 10 comma 1 lett. c del DPR 380/2001 e s.m.i.	€. 3.500,00 + € 50,00/mc con importo max € 5.164,00
Opere di cui all'art 135 comma 2, lett. h), i) della LR 65/2014	€. 1.000,00

Art. 44 – Mancata realizzazione delle misure preventive e protettive nelle coperture (art. 215 LR 65/2014)

Come disposto dall'art. 215 della LR 65/2014 la mancata realizzazione, durante gli interventi che riguardano le coperture degli edifici, delle misure preventive e protettive che consentano l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota in condizioni di sicurezza oppure la loro realizzazione difforme dalle norme regolamentari regionali, comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria

$$\text{€}/\text{mq } 9,00 \times \text{SP}$$

dove SP è la superficie dei prospetti, da calcolarsi sulla superficie complessiva delle facciate del fabbricato, comprese quelle rivolte su chiostrine o cortili interni. Ai fini del calcolo si considerano le sole facciate sottostanti la porzione di copertura interessata dall'intervento.

La mancata ottemperanza alla prescrizione di conformarsi ai regolamenti regionali entro il termine fissato, comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria in misura doppia rispetto a quanto stabilito.

Per quanto riguarda le procedure di accertamento ed irrogazione delle sanzioni di cui al presente articolo, si applicano le disposizioni della legge regionale 28 dicembre 2000, n. 81 (Disposizioni in materia di sanzioni amministrative).

Art. 45 – Edilizia sostenibile - Mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali (Art. 220 LR 65/2014)

Il mancato raggiungimento dei livelli prestazionali che hanno consentito la riduzione degli oneri di urbanizzazione comporta il recupero degli oneri dovuti maggiorati degli interessi legali oltre all'irrogazione di una sanzione pari alla metà della riduzione applicata così come disposto dall'art. 220 co. 5 LR 65/2014.

Sezione Terza – Sanzioni per violazione a norme regolamentari

Art. 46 - Ambito di applicazione

Per tutte le sanzioni relative alla violazione alle norme regolamentari comunali si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n.689 e della legge regionale Toscana 28 dicembre 2000, n.81.

Fermo restando quanto previsto dal Titolo VII della LR 65/2014, la vigilanza dell'attività edilizia ed urbanistica nel territorio comunale avviene, oltre che tramite le verifiche sugli elaborati depositati, anche mediante ispezione a campione delle opere realizzate o in corso. L'ispezione potrà essere effettuata anche d'ufficio o a seguito di segnalazioni e/o esposti di cittadini. Le ispezioni delle opere sono effettuate da parte di una struttura di vigilanza composta dal "Servizio abusi, condoni e vigilanza edilizia, agibilità" e dalla Polizia Municipale.

Art. 47 – Sanzioni per la violazione delle norme del Regolamento Edilizio

Per le violazioni delle norme del Regolamento Edilizio non altrimenti sanzionate dalla legge o dal presente regolamento, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma compresa tra € 100,00 ed € 500,00.

È fatta salva la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta di cui all'art. 16 della L. 689/81 e s.m.i. (€ 167,00), entro 60 giorni dalla data di notifica della violazione.

Decorso inutilmente il termine previsto per il pagamento in misura ridotta, il Responsabile del servizio competente provvede all'emanazione di un'apposita ordinanza, nella quale sono specificati l'importo della sanzione e i termini per il relativo pagamento.

Fatto salvo il versamento della sanzione amministrativa pecuniaria, lo stato dei luoghi deve comunque essere reso conforme alla disciplina regolamentare comunale entro il termine di novanta giorni decorrenti dalla data di accertamento. L'inutile decorso di tale termine comporta l'irrogazione di ulteriore sanzione pecuniaria nella misura stabilita.

Art. 48 – Sanzioni relative all'esecuzione dei lavori

Le seguenti violazioni al Regolamento Edilizio comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa compresa tra € 50,00 ed € 300,00:

- a. mancata comunicazione della sostituzione del Direttore dei lavori o del costruttore (sanzione da applicare nei confronti del titolare della pratica edilizia);
- b. mancata apposizione del cartello nel cantiere ove prescritto dalla normativa (sanzione da applicare nei confronti del direttore dei lavori, o in sua assenza del titolare della pratica edilizia, e del costruttore);
- c. mancata apposizione nel cantiere di copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 D.Lgs 81/2008 ove prescritto dalla normativa (sanzione da applicare nei confronti del direttore dei lavori, o in sua assenza del titolare della pratica edilizia);
- d. mancata o ritardata comunicazione di inizio lavori di un titolo edilizio (sanzione da applicare nei confronti del direttore dei lavori, o in sua assenza del titolare della pratica edilizia, e del costruttore);
- e. mancata o ritardata comunicazione dell'ultimazione dei lavori relativa ad interventi soggetti a Permesso di Costruire e/o a SCIA nel termine di 15 giorni dalla effettiva data di ultimazione dei lavori ovvero dalla data di scadenza del titolo edilizio (sanzione da applicare nei confronti del direttore dei lavori, o in sua assenza, del titolare della pratica edilizia);
- f. mancata recinzione e la non corretta tenuta del cantiere (sanzione da applicare nei confronti del direttore dei lavori, o in sua assenza del titolare della pratica edilizia, e del costruttore).

È fatta salva la possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta di cui all'art. 16 della L. 689/81 e s.m.i. (€ 100,00), entro 60 giorni dalla data di notifica della violazione.

PARTE TERZA – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 49 – Adeguamento annuale del contributo di costruzione

Le tabelle relative al contributo di costruzione che costituiscono allegato al presente Regolamento sono adeguate annualmente, in ragione delle intervenute variazioni degli indici ISTAT, a mente degli artt. 184 e 185 LRT n.65/2014, con apposito atto amministrativo comunale.

Art. 50 – Disposizioni transitorie

Il presente regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio, da effettuare dopo che la deliberazione di approvazione è divenuta esecutiva, così come determinato all'art.6 comma 3 dello Statuto Comunale.

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano alle pratiche edilizie (istanze di permesso di costruire e altri titoli abilitativi nonché interventi di edilizia libera ove rientranti nell'ambito di applicazione), presentate successivamente alla sua entrata in vigore.

Alle istanze di permesso di costruire presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, non ancora definite e quindi ancora in corso presso le competenti strutture comunali, continuano ad applicarsi le modalità di calcolo del contributo di costruzione vigenti al momento della loro presentazione. È fatta salva per gli interessati, previa presentazione di apposita istanza, optare per l'applicazione delle presenti disposizioni regolamentari, ove per loro più favorevoli.

Non può procedersi alla rideterminazione dei contributi relativamente a provvedimenti rilasciati, SCIA o CILA presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 51 – Disposizioni di rinvio

Le norme del presente Regolamento rispettano la disciplina relativa alle tematiche trattate contenuta in norme generali o di settore.

Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive e diverse disposizioni di Legge di natura sovraordinata, secondo la gerarchia delle fonti.

La eventuale normativa sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento che si dovessero trovare in contrasto con essa, anche in assenza di un espresso recepimento mediante atto amministrativo comunale.

Per quanto qui non disciplinato si rinvia alla normativa in materia.

ALLEGATO A

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10)											
Destinazione		Residenziale		Industriale o artigianale		Ind.le/artig.le (Alimentari, Tessili, Calzature, Chimiche ed affini, Cartiere, Cartotecniche)		Turistica, commerciale e direzionale		Commercio all'ingrosso	
		U.P. €/mq	U.S. €/mq	U.P. €/mq	U.S. €/mq	U.P. €/mq	U.S. €/mq	U.P. €/mq	U.S. €/mq	U.P. €/mq	U.S. €/mq
Tipologia dell'intervento	Riferimento L.R. 65/2001										
Nuova Edificazione	art. 134 co.1 lett. a)-b)	45,58	131,66	19,51	17,88	21,13	17,88	68,27	34,13	34,13	11,38
Mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti in zone A	art. 134 co.1 lett. e bis)	13,67	39,50	5,85	5,36	6,34	5,36	20,48	10,24	10,24	3,41
Ristrutturazione urbanistica	art. 134 co.1 lett. f)	45,58	131,66	19,51	17,88	21,13	17,88	68,27	34,13	34,13	11,38
Addizione volumetrica	art. 134 co.1 lett. g)	45,58	131,66	19,51	17,88	21,13	17,88	68,27	34,13	34,13	11,38
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	art. 134 co.1 lett. h)	36,46	105,33	15,60	14,30	16,90	14,30	54,62	27,31	27,31	9,10
Ripristino edifici crollati o demoliti	art. 134 co.1 lett. i)	36,46	105,33	15,60	14,30	16,90	14,30	54,62	27,31	27,31	9,10
Sostituzione edilizia	art. 134 co.1 lett. l)	36,46	105,33	15,60	14,30	16,90	14,30	54,62	27,31	27,31	9,10
Interventi di superamento barriere architettoniche ¹	art. 135 co.2 lett. a)	13,67	39,50	5,85	5,36	6,34	5,36	20,48	10,24	10,24	3,41
Manutenzione straordinaria strutturale ²	art. 135 co.2 lett. b)	13,67	39,50	5,85	5,36	6,34	5,36	20,48	10,24	10,24	3,41
Restauro e risanamento conservativo strutturale ³	art. 135 co.2 lett. c)	13,67	39,50	5,85	5,36	6,34	5,36	20,48	10,24	10,24	3,41
Ristrutturazione edilizia conservativa ⁴	art. 135 co.2 lett. d)	13,67	39,50	5,85	5,36	6,34	5,36	20,48	10,24	10,24	3,41
Interventi pertinenziali ⁵	art. 135 co.2 lett. e)	27,35	79,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti esterni zone A	art. 135 co.2 lett. e bis)	13,67	39,50	5,85	5,36	6,34	5,36	20,48	10,24	10,24	3,41
Manutenzione straordinaria ⁶	art. 136 co.2 lett. a)	13,67	39,50	5,85	5,36	6,34	5,36	20,48	10,24	10,24	3,41
Restauro e risanamento conservativo strutturale ⁷	art. 136 co.2 lett. a bis)	13,67	39,50	5,85	5,36	6,34	5,36	20,48	10,24	10,24	3,41
Recupero abitativo sottotetti	LR 5/2010	13,67	39,50	-	-	-	-	-	-	-	-

1 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solo nel caso di aumento della Superficie Utile (SU)

2 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nel caso di aumento della Superficie Utile (SU) e/o aumento del numero delle unità immobiliari

3 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nel caso di aumento della Superficie Utile (SU) e/o mutamento della destinazione d'uso

4 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nel caso di aumento della Superficie Utile (SU) e/o mutamento della destinazione d'uso e/o aumento del numero delle unità immobiliari

5 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solo nel caso di aumento della Superficie Utile (SU)

6 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solo nel caso di aumento della Superficie Utile (SU) limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici (vedi mutamenti non rilevanti della destinazione d'uso)

7 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solo nel caso di aumento della Superficie Utile (SU) limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici (vedi mutamenti non rilevanti della destinazione d'uso)

ALLEGATO A BIS

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (riduzione 20%) da applicarsi nei casi di cui all'art 188 comma 3 bis della LR 65/2014 e art. 4 del presente Regolamento (Il parametro di riferimento è la Superficie Edificabile SE – DPGR 39R/2018 art.10)											
Destinazione		Residenziale		Industriale o artigianale		Ind.le/artig.le (Alimentari, Tessili, Calzature, Chimiche ed affini, Cartiere, Cartotecniche)		Turistica, commerciale e direzionale		Commercio all'ingrosso	
		U.P. €/mq	U.S. €/mq	U.P. €/mq	U.S. €/mq	U.P. €/mq	U.S. €/mq	U.P. €/mq	U.S. €/mq	U.P. €/mq	U.S. €/mq
Tipologia dell'intervento	Riferimento L.R. 65/2001										
Ristrutturazione urbanistica	art. 134 co.1 lett. f)	27,01	78,02	12,00	11,00	13,00	11,00	42,01	21,01	21,01	7,00
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	art. 134 co.1 lett. h)	21,61	62,42	9,60	8,80	10,40	8,80	33,61	16,80	16,80	5,60
Ripristino edifici crollati o demoliti	art. 134 co.1 lett. i)	21,61	62,42	9,60	8,80	10,40	8,80	33,61	16,80	16,80	5,60
Sostituzione edilizia	art. 134 co.1 lett. l)	21,61	62,42	9,60	8,80	10,40	8,80	33,61	16,80	16,80	5,60
Manutenzione straordinaria strutturale ¹	art. 135 co.2 lett. b)	8,10	23,41	3,60	3,30	3,90	3,30	12,60	6,30	6,30	2,10
Restauro e risanamento conservativo strutturale ²	art. 135 co.2 lett. c)	8,10	23,41	3,60	3,30	3,90	3,30	12,60	6,30	6,30	2,10
Ristrutturazione edilizia conservativa ³	art. 135 co.2 lett. d)	8,10	23,41	3,60	3,30	3,90	3,30	12,60	6,30	6,30	2,10
Manutenzione straordinaria ⁴	art. 136 co.2 lett. a)	8,10	23,41	3,60	3,30	3,90	3,30	12,60	6,30	6,30	2,10
Restauro e risanamento conservativo strutturale ⁵	art. 136 co.2 lett. a bis)	8,10	23,41	3,60	3,30	3,90	3,30	12,60	6,30	6,30	2,10

1 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nel caso di aumento della Superficie Utile (SU) e/o aumento del numero delle unità immobiliari

2 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nel caso di aumento della Superficie Utile (SU) e/o mutamento della destinazione d'uso

3 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nel caso di aumento della Superficie Utile (SU) e/o mutamento della destinazione d'uso e/o aumento del numero delle unità immobiliari

4 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solo nel caso di aumento della Superficie Utile (SU) limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici (vedi mutamenti non rilevanti della destinazione d'uso)

5 Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solo nel caso di aumento della Superficie Utile (SU) limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici (vedi mutamenti non rilevanti della destinazione d'uso)

ALLEGATO B

COSTO BASE DI COSTRUZIONE				
Il parametro di riferimento è la Superficie Complessiva SCom - DPGR 39R/2018 art.14)				
Tipologia intervento	Riferimento LR 65/2014	Parametro	Costo base interventi residenziali	Costo base interventi turistici, commerciali e direzionali
Nuova Edificazione	art. 134 co.1 lett. a)-b)	€/mq.	290,00	750,00
Infrastrutture e impianti compresa installazione di torri e tralicci per impianti-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione	art. 134 co.1 lett. d)	computo metrico estimativo al finito		
Depositi merci e impianti per attività produttive all'aperto	art. 134 co.1 lett. e)	computo metrico estimativo al finito		
Mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso nelle zone omogenee A ¹	art. 134 co. 1 lett. e bis)	€/mq.	-	-
			90,00	225,00
Ristrutturazione urbanistica	art. 134 co.1 lett. f)	€/mq.	290,00	750,00
Addizione volumetrica	art. 134 co.1 lett. g)	€/mq.	290,00	750,00
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	art. 134 co.1 lett. h)	€/mq.	290,00	750,00
Ripristino edifici crollati o demoliti	art. 134 co.1 lett. i)	€/mq.	290,00	750,00
Sostituzione edilizia	art. 134 co.1 lett. l)	€/mq.	290,00	750,00
Piscine e impianti sportivi all'aperto	art. 134 co.1 lett. m)	computo metrico estimativo al finito		
Manutenzione straordinaria strutturale ²	art. 135 co.2 lett. b)	computo metrico estimativo al finito		
Ristrutturazione edilizia conservativa	art. 135 co.2 lett. d)	€/mq.	90,00	225,00
Interventi pertinenziali	art. 135 co.2 lett. e)	€/mq.	290,00	-
Recupero abitativo dei sottotetti (LR 5/10)	LR 5/2010	€/mq.	90,00	-

1 Non è dovuto alcun contributo sul costo di costruzione nel caso di mutamento rilevante di destinazione d'uso eseguito in assenza di opere o correlato ad interventi di restauro e ri

2 Il contributo sul costo di costruzione è dovuto nel caso di aumento del numero delle unità immobiliari

ALLEGATO B BIS

COSTO BASE DI COSTRUZIONE (riduzione 20%) da applicarsi nei casi di cui all'art 188 comma 3 bis della LR 65/2014 e art. 4 del presente Regolamento Il parametro di riferimento è la Superficie Complessiva SCom - DPGR 39R/2018 art.14)					
Tipologia intervento	Riferimento LR 65/2014	Parametro	Costo base interventi residenziali	Costo base interventi turistici, commerciali e direzionali	Costo base interventi commercio all'ingrosso
Ristrutturazione urbanistica	art. 134 co.1 lett. f)	€/mq.	232	600	320
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	art. 134 co.1 lett. h)	€/mq.	232	600	320
Ripristino edifici crollati o demoliti	art. 134 co.1 lett. i)	€/mq.	232	600	320
Sostituzione edilizia	art. 134 co.1 lett. l)	€/mq.	232	600	320
Manutenzione straordinaria strutturale ¹	art. 135 co.2 lett. b)	80% del computo metrico estimativo al finito			
Ristrutturazione edilizia conservativa	art. 135 co.2 lett. d)	€/mq.	72	180	96

¹ Il contributo sul costo di costruzione è dovuto nel caso di aumento del numero delle unità immobiliari

ALLEGATO C

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE		
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	<i>CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DIMENSIONALI O QUALITATIVE</i>	<i>Percentuale</i>
RESIDENZIALE SCom = Sup. complessiva	SCom superiore a mq 160	8%
	SCom compresa tra mq 160 e mq 110	7%
	SCom inferiore a mq 110	6%
	Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2-08-1969)	10%
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE		0%
COMMERCIALE		5%
TURISTICO-RICETTIVO		5%
DIREZIONALE E DI SERVIZIO		10%
COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI		5%
Infrastrutture ed impianti, piscine od altri impianti sportivi, depositi di merci a cielo aperto nonché tutte le trasformazioni permanenti di suolo inedificato a carattere privato che non determinano Superficie Utile		10,00%

ALLEGATO D

ONERI VERDI				
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA				
Destinazione		Residenziale	Industriale o artigianale	Turistica, commerciale e direzionale
Tipologia dell'intervento	Riferimento L.R. 65/2014			
Ristrutturazione urbanistica	art. 134 co.1 lett. f)	€ 150,00	€ 33,50	€ 93,00
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva	art. 134 co.1 lett. h)	€ 150,00	€ 33,50	€ 93,00
Sostituzione edilizia	art. 134 co.1 lett. l)	€ 150,00	€ 33,50	€ 93,00
Restauro e risanamento conservativo strutturale	art. 135 co.2 lett. c)	€ 110,00	€ 27,00	€ 74,00
Ristrutturazione edilizia conservativa	art. 135 co.2 lett. d)	€ 110,00	€ 27,00	€ 74,00
Mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti esterni zone A	Art. 135 co.2 lett. e bis)	€ 110,00	€ 27,00	€ 74,00
Restauro e risanamento conservativo	art. 136 co.2 lett. a bis)	€ 110,00	€ 27,00	€ 74,00
INTERVENTI A DESTINAZIONE AGRICOLA ESEGUITI DA SOGGETTI NON IAP				
Tipologia dell'intervento	Riferimento L.R. 65/2014	€/mq		
nuova edificazione (art. 73 LR 65/2014 e art. 103 NTA PO)	art. 134 co.1 lett. a)	€/mq 48 x SC degli annessi agricoli		
installazione di manufatti (art. 78 LR 65/2014 e artt. 110 e 111 NTA PO)	art. 134 co.1 lett. b bis)	€/mq 30 x SC dei manufatti		
installazione di serre e manufatti aziendali per più di due anni (art. 70 co.3 lett. a) LR 65/2014 e art. 108 co. 3 NTA PO)	art. 134 co.1 lett. b ter)	6% sul computo metrico estimativo al finito		
installazione di serre e manufatti aziendali permanenti (art. 70 co.3 lett.b) LR 65/2014 e art. 109 NTA PO)	art. 134 co.1 lett. b ter)	10% sul computo metrico estimativo al finito		
addizioni volumetriche (art. 71 co.1 lett. g) LR 65/2014 e art. 92 NTA PO)	art. 134 co.1 lett. g)	€/mq 48 x SC dell'ampliamento degli annessi agricoli		
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 71 co.1 lett. h) LR 65/2014 e art. 92 NTA PO)	art. 134 co.1 lett. h)	€/mq 30 x SC degli annessi agricoli		
ripristino di edifici crollati o demoliti (art. 71 co.1 lett. i) LR 65/2014 e art. 92 NTA PO)	art. 134 co.1 lett. i)	€/mq 38 x SE delle residenze rurali		
sostituzione edilizia (art. 71 co.1 lett. l) LR 65/2014 e art. 92 NTA PO)	art. 134 co.1 lett. l)	€/mq 30 x SC degli annessi agricoli		
piscine e altri impianti sportivi (art. 71 co.1 lett. m) LR 65/2014 e art. 100 NTA PO)	art. 134 co.1 lett. m)	10% sul computo metrico estimativo al finito		
Ristrutturazione edilizia conservativa (art. 71 co.1 lett. c) LR 65/2014 e art. 92 NTA PO)	Art. 135 co. 2 lett. d)	€/mq 14,50 x SC degli annessi agricoli		

ALLEGATO E

SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE PER DERURALIZZAZIONE

redatto ai sensi della LR 65/2014, art. 83 e ai sensi dell'art. 97 delle NTA del Piano Operativo

Premesso

- che il/i Sig./Sigg. è/sono proprietario/i dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Siena in via/strada e nello specifico i seguenti terreni agricoli distinti al Catasto terreni del detto Comune per una superficie totale di mq

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Superficie mq.</i>

nonché i seguenti fabbricati rurali distinti al Catasto fabbricati del detto Comune:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Destinazione</i>

- che i terreni in questione, secondo il Piano Operativo, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- che il/i sottoscritto/i dichiara/dichiarano di non essere in possesso della qualifica di imprenditore/i agricolo/i;

(oppure) - che il/i sottoscritto/i dichiara/dichiarano di essere in possesso della qualifica di imprenditore/i agricolo/i che mantiene/mantengono in produzione superfici fondiari minime inferiori a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sulla base dei criteri e dei parametri definiti dal PTC o in mancanza dal regolamento regionale 63/R/2016;

- che il/i sottoscritto/i ha/hanno intenzione ai sensi dell'art. 83 della LR 65/2014 di modificare la destinazione d'uso agricola del/i fabbricato/i rurale/i non più utilizzabile/i ai fini agricoli rappresentato/i nel F. n. p.lla

trasformandolo/i in (*civile abitazione o annesso civile o altro*) e di destinare allo/agli stesso/i un'area di pertinenza di dimensione superiore ad un ettaro;

- che ai sensi dell'art. 83 cc. 1 e 4 della LR 65/2014 la realizzazione dell'intervento di cui al punto precedente è consentita previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, che individua le aree di pertinenza degli edifici o delle singole unità immobiliari da deruralizzare;

- che questo atto deve essere registrato e trascritto nei registri immobiliari a favore del Comune di Siena a carico del/i sottoscritto/i.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, il/i sottoscritto/i

SI OBBLIGA/OBBLIGANO

per se stessi e per i loro aventi causa a rispettare tutto quanto previsto ai seguenti articoli.

Art. 1

Il/I sottoscritto/i si impegna/impegnano affinché il progetto edilizio per deruralizzare il/i fabbricato/i rappresentato/i nel F. n. p.lla, ai sensi dell'art. 83 c. 3 della LR 65/2014:

- definisca il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza del/i fabbricato/i stesso/i, rappresentate nel F. n. p.lle di dimensione totale pari a mq e individuate in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, così come rappresentato con perimetrazione in colore rosso nella planimetria che si allega al presente atto alla lettera "A";

- attribuisca a ciascuna area di pertinenza un edificio o una unità immobiliare in modo che l'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile corrisponda alla superficie totale delle aree di pertinenza individuate.

Il/I sottoscritto/i si impegna/impegnano inoltre a presentare, insieme al progetto edilizio di deruralizzazione, il progetto degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nelle succitate aree di pertinenza, costituito da:

- la documentazione necessaria a individuare, descrivere e valutare gli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;

- il computo metrico estimativo degli interventi di sistemazione ambientale di cui al punto precedente, contabilizzato in base al "prezzario lavori pubblici" della Regione Toscana e, ove mancanti, ai prezzi correnti al momento della presentazione per un totale di €

Art. 2

Il/I sottoscritto/i si impegna/impegnano a non alienare separatamente il/i fabbricato/i oggetto/i di questo atto dalla/e sua/e area/e di pertinenza per la durata del presente atto, pari a 10 anni.

Art. 3

Il/I sottoscritto/i si impegna/impegnano ad effettuare entro il termine di validità del presente atto, pari a 10 anni, tutti gli interventi di sistemazione ambientale collegati al progetto edilizio di deruralizzazione del/i fabbricato/i di cui all'art. 1, di seguito elencati e atti a garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale esistenti:

(mettere elenco interventi di sistemazione ambientale)

Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenere nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultino inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi dell'art. 83 c. 5 della LR 65/2014, è dovuta al Comune la relativa differenza. Viceversa qualora tali spese risultino superiori agli oneri da corrispondere ai sensi dell'art. 83 c. 5 della LR 65/2014, nulla è dovuto al/i sottoscritto/i per la relativa differenza.

Art. 4

Il/I sottoscritto/i si impegna/impegnano ad effettuare per tutto il periodo di durata del presente atto, pari a 10 anni, interventi di manutenzione periodica annuali per garantire l'efficienza degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 3 e la gestione dell'intera area di pertinenza.

Art. 5

Il/I sottoscritto/i deposita/depositano ai sensi dell'art. 83 c. 4 della LR 65/2014 a favore dell'Amministrazione comunale, contestualmente al presente atto, la seguente garanzia per gli interventi di sistemazione ambientale dell'art. 3: fidejussione bancaria/assicurativa di € emessa da in data da rinnovare per tutto il periodo di validità del presente atto, pari a 10 anni, e comunque fino all'espletamento di tutti gli obblighi assunti nell'art. 3. L'importo della fideiussione di cui sopra corrisponde all'importo presunto degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio ed è desunto sulla base del computo metrico estimativo facente parte del progetto degli stessi e allegato al presente atto alla lettera "B". La fidejussione prestata obbliga il fidejussore ad eseguire il pagamento oggetto della fidejussione senza la previa escussione del debitore principale, a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale, senza possibilità per il fidejussore di porre eccezioni di sorta. In caso di inadempimento agli obblighi di cui sopra e salvo il comprovato caso di forza maggiore accertato dall'Amministrazione comunale, questa a suo insindacabile giudizio potrà o incamerare la polizza fidejussoria a titolo di penale o provvedere direttamente, rivalendosi sulla garanzia fidejussoria stessa, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte della proprietà, e con pieno diritto ad adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia fidejussoria.

Lo svincolo della fidejussione avverrà entro 60 giorni dalla comunicazione all'Amministrazione comunale dell'effettivo espletamento di tutti gli obblighi assunti nell'art. 3. Tale comunicazione, che l'Amministrazione comunale si riserva di verificare, dovrà essere accompagnata dalla relazione, corredata da documentazione fotografica, redatta da tecnico abilitato laddove si tratti di opere edilizie che presuppongano la presenza di un direttore dei lavori, dalla quale risulti l'avvenuta esecuzione a regola d'arte di tutti gli interventi previsti.

Art. 6

In caso di trasferimento a successori o aventi causa per il periodo di validità del presente atto, il nuovo proprietario subentra, a tutti gli effetti, senza eccezione alcuna, nella posizione giuridica dell'attuale proprietario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi derivanti dagli atti richiamati nei precedenti articoli e dal presente atto d'obbligo unilaterale.

Nel tal caso, nell'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere esplicitamente richiamato il presente atto d'obbligo unilaterale e l'acquirente dovrà specificatamente accettare tutti gli impegni assunti dal precedente proprietario. L'alienante dovrà comunicare entro 15 giorni dalla stipula del contratto all'Amministrazione comunale il mutamento di proprietà e l'acquirente dovrà, nello stesso termine, prestare le fidejussioni previste dal presente atto d'obbligo a suo nome.

Art. 7

Il presente atto è redatto, registrato e trascritto nei Registri Immobiliari a favore del Comune di Siena a cura e spese del/i sottoscritto/i. Per eventuali controversie che potessero derivare dal presente atto, sarà competente il Foro di Siena.

ALLEGATO F

SANZIONI PAESAGGISTICHE (ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA)			
	CASI ART. 167 C. 4 D.LGS. N. 42/2004	Edificio recente ^{3/} pertinenza recente ⁴	Edificio storico ^{1/} pertinenza storica ²
a	Per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati:		
1	Realizzazione di logge e/o portici rientranti nella casistica di cui al punto 2 della Circolare MIBAC n. 33/2009 (sono esclusi i balconi che rientrano nel punto 4).	€ 1.000 + €/mq 30 oltre 10 mq	€ 1.500 + €/mq 50 oltre 10 mq
2	Realizzazione di volumi tecnici rientranti nella casistica di cui al punto 3. della Circolare MIBAC n. 33/2009.	€/mc 25	€/mc 45
3	Opere comportanti variazioni alla sagoma del fabbricato, diverse dal punto 1.	€ 1.000	€ 1.500
4	Opere comportanti variazioni ad ogni singolo prospetto del fabbricato	€ 400 a prospetto ⁵	€ 600 a prospetto ⁵
5	Installazione di pannelli solari, fotovoltaici o altre tipologie inerenti la produzione di energia da fonti rinnovabili su copertura esistente o a terra	€ 800	€ 1.500
6	Opere comportanti variazioni alle sistemazioni esterne del fabbricato (recinzioni, muri di confine, cancellate in genere)	€/mq 20 di prospetto	€/mq 40 di prospetto
	Opere comportanti variazioni alle sistemazioni esterne del fabbricato (pavimentazioni)	€/mq 15	€/mq 30
7	Alterazione del suolo per realizzazione strutture sportive, di allenamento, ecc	€/mq 25	€/mq 40
8	Realizzazione di muri di sostegno e/o contenimento con tecniche di ingegneria naturalistica	€/mq 30 di prospetto con dislivello maggiore	€/mq 40 di prospetto con dislivello maggiore
9	Realizzazione di muri di sostegno con tecniche diverse dal punto 8	€/mq 50 di prospetto con dislivello maggiore	€/mq 70 di prospetto con dislivello maggiore
10	Movimenti di terra connessi all'utilizzo di aree	<20 mc = € 1.000 tra 20 mc e 100 mc = € 2.000 >100 mc = € 2.000 + 15 €/mc in più realizzato	
11	Realizzazione di depositi di merci o di materiali, realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, diverse dalle attività agricole, che abbiano comportato l'esecuzione di lavori con trasformazione permanente del suolo inedificato quali ad esempio la posa di asfaltature, cemento, livellamenti di terreno con posa di strati di ghiaia e /o stabilizzato o quant'altro abbia modificato il precedente assetto morfologico	<150 mq = € 2.000 tra 150 e 300 mq = € 3.000 >300 mq = € 3.000 + 20€/mq in più realizzato	
12	Realizzazione di invasi ed altri attingimenti idrici	€ 2.500	-

13	Realizzazione di strade interpoderali e piazzali senza alterazione di cui al punto 10	€/mq 5	€/mq 10
14	Realizzazione di manufatti realizzati con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie (dehor, ombrari, ecc.)	€/mq 15	€/mq 20
15	Modifiche rientranti nei casi previsti dal "Regolamento per la semplificazione, correzione e rettifica di difformità nei procedimenti edilizi" approvato con Deliberazione C.C. 240/2019	€ 1.000	
b	Per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica.	€ 1.000	€ 2.000
c	Per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.	€ 1.000	€ 2.000
d	Interventi di lieve entità non riconducibili alle casistiche sopra elencate	€ 1.000	€ 2.000
N.B.: L'importo minimo della sanzione è di € 1.000, anche nel caso in cui la somma delle sanzioni dovute risulti inferiore.			

1. Per "*edificio storico*" in tabella si intendono gli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici, indicati nel DPR 31/2017 e disciplinati dal PO con tipo di intervento t1, t2 e t3.

2. Per "*pertinenza storica*" si intende lo spazio scoperto connesso agli edifici censiti di matrice storica, coincidente col perimetro della rispettiva scheda di rilievo del quadro conoscitivo del PS.

3. Per "*edificio recente*" in tabella si intendono gli immobili privi di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dal PO con tipo di intervento t4, t5 e t6.

4. Per "*pertinenza recente*" si intende lo spazio scoperto connesso agli edifici diverso da quello di matrice storica.

5. Si considerano prospetti diversi quando sullo stesso fronte lo stacco fra le varie porzioni è maggiore di 3m.

SANZIONI PAESAGGISTICHE CONDONO Legge 47/1985

TIPOLOGIA ABUSO		DATA ABUSO		
		fino al 01.09.67	dal 02.09.67 al 29.01.77	dal 30.01.77 al 1.10.83
1	Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	€/mc 9,00 minimo € 1.800,00	€/mc 10,50 minimo € 2.100,00	€/mc 12,00 minimo € 2.400,00
2	Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge.	€/mc 6,00 minimo € 1.200,00	€/mc 7,00 minimo € 1.400,00	€/mc 8,00 minimo € 1.600,00
3	Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.	€/mc 3,00 minimo € 600,00	€/mc 3,50 minimo € 700,00	€/mc 4,00 minimo € 800,00
4	Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso	€ 516,00	€ 580,00	650,00
5	Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non si tratti di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.	€ 387,00	€ 440,00	€ 500,00
6	Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa.	€ 387,00	€ 440,00	€ 500,00
7	Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge.	€ 258,00	€ 300,00	€ 350,00

SANZIONI PAESAGGISTICHE CONDONO Legge 724/1994

TIPOLOGIA ABUSO		DATA ABUSO	
		fino al 15/03/85	dal 16/03/85 al 31/12/93
1	Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	€/mc 15,00 minimo € 3.000,00	€/mc 18,00 minimo €3.600,00
2	Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge.	€/mc 10,00 minimo € 2.000,00	€/mc 12,00 minimo € 2.400,00
3	Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.	€/mc 5,00 minimo € 1.000,00	€/mc 6,00 minimo € 1.200,00
4	Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentite opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d) della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso	€ 720,00	€ 900,00
5	Opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattisi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.	€ 540,00	€ 675,00
6	Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa.	€ 540,00	€ 675,00
7	Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge.	€ 360,00	€ 450,00

SANZIONI PAESAGGISTICHE CONDONO Legge 326/2003 e Legge Regionale 41/2004

TIPOLOGIA ABUSO		Fino al 31/03/2003
1	Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	Non sanabili
2	Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente decreto	€/mc 18,00 minimo € 3.600,00
3	Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio	€ 1.200,00
5	Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444	€ 900,00
6	Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;	€ 900,00
7	Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.	€ 600,00